

RESOLUCIÓN No. 2 2 8 9 DE 31 DIC 2021  
( )

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba el plano urbanístico SI45/4-05, y se dictan otras disposiciones"*

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

### CONSIDERANDO:

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

Que el artículo 2.2.6.5.1. Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que la legalización urbanística es un proceso que se materializa por medio de un acto administrativo, en el que se reconoce la existencia de un asentamiento humano, se aprueban los planos y se expide la reglamentación urbanística respectiva.

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

Que el mencionado Decreto Nacional 149 del 4 de febrero de 2020, modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo un régimen de transición así: *"Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación"*. En este sentido, la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *"Los Naranjos El Oasis"*, fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat mediante radicado N.º 1-2019-27878 del 29 de abril de 2019 Es decir, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 2 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada, es decir el Decreto Nacional 149 de 2020.

Que los procedimientos aplicables a los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito del distrito se rigen por el Decreto Distrital 476 de 2015, en el que se establecen las medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística y mejoramiento integral para los asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal ubicados en estratos 1 y 2 en Bogotá D.C. y señala el parágrafo del artículo 34 del señalado Decreto, que: "(...) Los desarrollos que cuenten con auto de inicio de la Secretaría Distrital de Planeación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite bajo las normas vigentes al momento de la expedición de dicho auto". Teniendo en cuenta esta norma, y en la medida que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 16 de mayo de 2019 esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, a la presente actuación, en materia de procedimiento distrital, le es aplicable el trámite previsto en el citado Decreto.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística, de acuerdo con las condiciones que se establezca.

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

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 3 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante".*

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

Que 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 por lo anterior, se expidió el Decreto Distrital 800 de 2018 *"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 476 de 2015 'Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones"*, a efectos de armonizar su contenido a las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, para adelantar la legalización de asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal en el Distrito Capital. Este decreto dispone que debido a la ausencia de una fecha establecida en la legislación nacional, el expediente solo podrá empezar la etapa previa si cuenta con un informe técnico y jurídico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística del desarrollo expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Que el expediente urbanístico del desarrollo "Los Naranjos El Oasis" cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat de fecha 18 de julio de 2017, por lo que dicho expediente no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico mencionado anteriormente.

Que de conformidad con el citado artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se cuenta con la Aerofotografía No. 1762 del vuelo 110010001501062009 del 1 de junio de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo "Los Naranjos El Oasis", en dicha fecha.

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

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

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron visitas técnicas a terreno por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno el 18 de julio de 2017 y el 20 de octubre de 2018, respectivamente.

Que la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital del Hábitat constataron que el desarrollo "Los Naranjos El Oasis", presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 91% y 69%, respectivamente.

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 5 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Que de conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo "Los Naranjos El Oasis", según consta en Acta suscrita el 19 de diciembre de 2017 y su complemento el 20 de diciembre de 2017.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó la documentación necesaria para continuar el trámite de legalización del desarrollo "Los Naranjos El Oasis" ubicado en la localidad de Suba

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio inicio al proceso de legalización del desarrollo "Los Naranjos El Oasis", mediante el Auto del 16 de mayo de 2019, de conformidad con el numeral 1 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
Aurelia Ruiz. Concepción Ruiz María Mercedes Ruiz Macedonio Ruiz José del Carmen Ruiz	Sentencia SN del 30 de julio de 1992 del Juzgado 28 Civil Municipal de Bogotá.	Matrícula inmobiliaria No. 50N-1154364

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

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Oficio enviado por la SDP	Correo certificado No. de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2019-81060 de 06/12/2019	77817472	Aurelia Ruiz	Calle 129 No. 87B - 28	La empresa de mensajería reportó en las guías antes citadas que las direcciones encontradas en el expediente urbano no existen
2-2019-81067 de 06/12/2019	77817475	Concepción Ruiz	Calle 129 No. 87B - 20	
2-2019-81078 de 06/12/2019	77817480	María Mercedes Ruiz	Calle 129B No. 87B - 28	
2-2019-81085 de 06/12/2019	77817481	Macedonio Ruiz	Calle 129 No. 87B - 28	
2-2019-81093 de 06/12/2019	77817484	José del Carmen Ruiz	Calle 129B No. 87B - 28	

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

Que en aplicación de lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, se publicó un aviso de comunicación, fijándose este en la cartelera de esta Secretaría, entre el 5 de diciembre y el 19 de diciembre de 2019, en el cual se informa a los propietarios de mayor extensión del desarrollo "Los Naranjos el Oasis", y demás personas involucradas en el proceso, que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso, que se estaba adelantando el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo para que participaran en el proceso de legalización.

Que así mismo de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se procedió a comunicar a los terceros determinados e indeterminados con interés en la actuación administrativa o que puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso el día 24 de mayo de 2019 en el diario "El Nuevo Siglo". Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó del proceso de legalización a los propietarios del predio de mayor extensión.

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 7 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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 "Los Naranjos el Oasis", por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

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

N. º	Oficio / Concepto Técnico N.º	Fecha	Entidad
1	S-2018-272925 3050001-2018-0248 y 3131003-2020-0552	18 de septiembre de 2018 y 5 de noviembre de 2020	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP.
2	.06932805	29 de junio de 2018	Enel - Codensa S.A. ESP.
3	ECGC-EOI 1398 2018	4 de septiembre de 2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB ESP.
4	10150224-645-2018	30 de agosto de 2018	Gas Natural S.A. ESP.

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

Desarrollo Los Naranjos el Oasis Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB ESP	<p>La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Asco de Bogotá emitió concepto No. S-2018-272925 3050001-2018-0248 del 18 de septiembre de 2018, el cual fue actualizado por el concepto No. 3131003-2020-0552 del 5 de noviembre de 2020, para el desarrollo Los Naranjos El Oasis, el cual indicó lo siguiente:</p> <p><i>"(...) En atención al memorando interno del asunto, se remite la actualización del concepto técnico de Viabilidad de Servicio de acueducto y alcantarillado para la legalización del Asentamiento "LOS NARANJOS - EL OASIS" en la Localidad de Suba. De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 12 lotes distribuidos en 1 manzana, con las respectivas zonas de cesión, tal como se muestra en la siguiente imagen:</i></p> <p>(...)</p>

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**

**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

(...) De acuerdo al oficio E-2020-10049262 la SDHT menciona las siguientes observaciones sobre los accesos de los predios 4, 5 y 6:

- Los predios 4 y 5 de la manzana 1 cuentan con acceso por la vía con código de identificación del predio en el sistema de información de la Defensoría del Espacio Público "rupi" 3956-1, bien inmueble cuyo dominio pertenece al Distrito Capital.
- El predio 6 de la manzana 1 cuenta con acceso por servidumbre 1, colindando con los lotes 10, 11 y con la calle 129.

Al respecto, la Zona 1 realizó visita encontrando que actualmente los predios 8, 9, 10, 11, 12 y 13 tienen posibilidad de servicio teniendo en cuenta los lineamientos técnicos incluidos en la presente comunicación; sin embargo, los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6, no tienen actualmente posibilidad de servicio teniendo en cuenta que se encuentran sobre el corredor de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial; adicionalmente, la servidumbre 1 que se menciona en el radicado E-2020-10049262, así como en el shapefile de la SDHT, no se encuentra libre de acceso tal como se evidencia en la Imagen número 6, de la presente comunicación.

Teniendo en cuenta lo anterior, para poder dar viabilidad de servicio de acueducto y alcantarillado a los Lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6, se debe garantizar previamente el corredor en espacio público para las redes de alcantarillado sanitario y pluvial, así como la cota mínima urbanizable para garantizar la descarga por gravedad de las construcciones, en el marco de las normas técnicas de servicio de la EAAB ESP.

Debido a que el Asentamiento Naranjos – El Oasis se encuentra en zona de amenaza por REMOCIÓN EN MASA MEDIA, según Resolución 0751 de 2018, es necesario contar con el Concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER y que se ejecuten las obras de mitigación requeridas, asociadas a riesgos de tipo geológico, hidráulico y/o eléctrico a que haya lugar, así como concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas, según Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

**DATOS TÉCNICOS PARTICULARES**

De acuerdo a la localización enviada, el Asentamiento Naranjos – El Oasis, tiene como coordenadas del punto medio las siguientes:

Plancha: 227-IV-B-15 y 227-IV-B-16 de Acueducto	Norte = 114.025,55
Plancha: E60 y E70 de Alcantarillado	Este = 99.026,34

**ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS**



Continuación de la Resolución No. **2 2 8 9** de **31 DIC 2021** Pág. 9 de 59

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico SI45/4-05 y se dictan otras disposiciones"

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

Las zonas libres están definidas en la norma técnica de Servicio de la EAAB, la NS-139, 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.

LOCALIZACIÓN	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
	Planchas 227-IV-B-15 y 227-IV-B-16	Costado	Planchas E-60 y E-70	Planchas E-60 y E-70
DIAGONAL 120B	Ø6" - PVC	Norte	Ø24" - CS	Ø8" - CS
CALLE 129	Ø3" - PVC	Norte	Ø18" - CS	Ø8" - CS
CALLE 120B BIS	Ø6" - AC	Norte	No existe - Requiere entre KR 87A - KR 87B	No existe - Requiere entre KR 87A - KR 87B
	Ø3" - PVC	Norte	Ø12" - CS (Revisar en Terreno)	Ø8" - CS (Revisar en Terreno)
CARRERA 87B	Ø6" - AC	Norte	Ø12" - CS	Ø8" - CS
	Ø6" - PVC	Oriente	Ø12" - CS (Revisar en Terreno)	Ø8" - CS (Revisar en Terreno)
CARRERA 68	Ø3" - PVC	Oriente	Ø12" - CS (Revisar en Terreno)	Ø8" - CS (Revisar en Terreno)

Para ver el Visor del SIGUE \* de la EAAB:  
<https://eabsigue.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6ad170bd1cdc450b823bd22d0786431d> AC: Asbesto Cemento, CS: Concreto sin Refuerzo

**ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL**

De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB - ESP (el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital) y revisado el SINUPOT (Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial) de la Secretaría de Planeación Distrital-SDP, la EAAB determinó que dentro del predio referido NO existe zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.

**POSIBILIDADES DE CONEXIÓN**

Para la prestación efectiva del servicio de los predios correspondiente a los lotes 8, 9, 10, 11, 12 y 13. Se tienen los siguientes lineamientos técnicos:

Con el fin de facilitar que la EAAB pueda realizar las labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las redes externas de acueducto y alcantarillado que se proyecten, se debe prever un ancho mínimo de acuerdo a lo establecido en la Tabla No.1 de la NS-139 "Requisitos para la

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**

**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado", la cual se presenta a continuación:*

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)
6 - 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
16 - 24	Más de 1.5	3.9	7.7
24 - 30	Hasta 2.0	3.9	7.7
30 - 48	Más de 2.0	4.8	9.6
48 - 60	Hasta 2.5	4.8	9.6
	Más de 2.5	5.0	11.5
	Hasta 3.0	5.8	11.5
	Más de 3.0	7.8	15.6
	Hasta 3.5	7.8	15.6
	Más de 3.5	9.5	19.0

Tabla No. 1 Ancho de áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías NS-139.

**ALCANTARILLADO**

**ALCANTARILLADO SANITARIO**

Las redes locales de alcantarillado sanitario existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Asentamiento Naranjos - El Oasis se muestran a continuación:

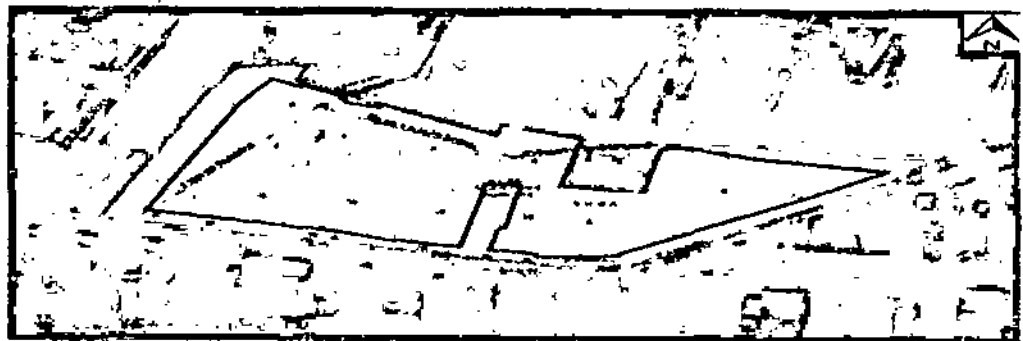


Imagen 7. Redes alcantarillado sanitario existentes. Fuente: SIGUE EAAB

El sector en el cual se encuentra el Asentamiento Naranjos - El Oasis, está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 382 denominada 1-SA-S-IntSuba-382. Debido al desarrollo subnormal de esta zona y las condiciones topográficas de alta pendiente,

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 11 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*se propician deficiencias del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, principalmente ocasionadas por la presencia de conexiones erradas y por las conexiones domiciliarias inadecuadas, muchas de ellas sin cumplimiento de las normas técnicas de servicio del Acueducto de Bogotá, por lo que es necesario solucionar el problema de manera integral, y 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 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; todo lo anterior en cumplimiento de la norma técnica de servicio de la EAAB NS-85 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado".*

*Las tuberías de alcantarillado sanitario existentes, se deben someter a inspección con circuito cerrado de televisión CCTV y acometer las intervenciones a que haya lugar, conforme al análisis de los resultados de las inspecciones realizadas, en el marco de la norma técnica de servicio NS58 vigente, en el que podrá evaluarse la alternativa de realizar intervenciones con tecnología sin zanja.*

*Es importante realizar un levantamiento topográfico para constatar la información contenida en el catastro de la EAAB, en cuanto a profundidades y cotas, que permitan un análisis encaminado a la solución de los problemas que se presentan en la zona; todas las diferencias que se encuentren, debe 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.*

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

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

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

**ALCANTARILLADO PLUVIAL**

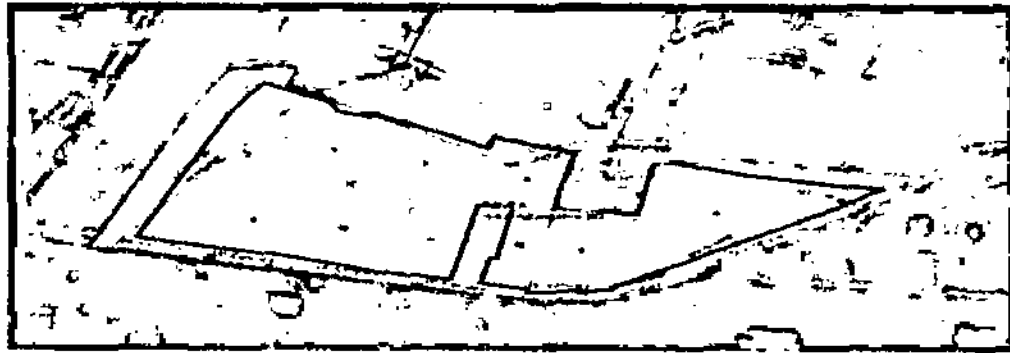
www.sdp.gov.co

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**

**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*Las redes locales de alcantarillado pluvial existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Asentamiento Naranjos - El Oasis, se muestran a continuación:*



*Imagen 8. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB*

*El sector en el cual se encuentra el Asentamiento Naranjos - El Oasis, está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado UGA número 382 denominada I-SA-P-CanSalitre-382. Debido al desarrollo subnormal de esta zona y las condiciones topográficas de alta pendiente, se propician deficiencias del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, principalmente ocasionadas por la presencia de conexiones erradas y por las conexiones domiciliarias inadecuadas, muchas de ellas sin cumplimiento de las normas técnicas de servicio del Acueducto de Bogotá, por lo que es necesario solucionar el problema de manera integral y 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 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; todo lo anterior, en cumplimiento de la norma técnica de servicio de la EAAB NS-85 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado".*

*Las tuberías de alcantarillado sanitario existentes, se deben someter a inspección con circuito cerrado de televisión CCTV y acometer las intervenciones a que haya lugar, conforme al análisis de los resultados de las inspecciones realizadas, en el marco de la norma técnica de servicio NS58 vigente, en el que podrá evaluarse la alternativa de realizar intervenciones con tecnología sin zanja.*

*Se debe realizar también, 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, cálculos*

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 13 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

que deben realizarse a partir de los caudales de aguas lluvias, teniendo en cuenta la intensidad de lluvias calculada con base en los coeficientes para la curva IDF, los cuales deberán ser solicitados al área de hidrología de la Dirección de Ingeniería Especializada-DIE de la EAAB. 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, de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias, conforme a la norma técnica de servicio NS-047. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.

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.

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

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".

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

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 14 de 59

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**

Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

N: 114.025.55 E: 99.028.34

Fórmula cálculo curvas IDF:

$$INTENSIDAD = C_1 (DURACIÓN + X_0)^2$$

Tabla coeficientes curvas IDF:

No.	Punto (RM)	Tiempo de retorno 2 años			Tiempo de retorno 5 años			Tiempo de retorno 10 años			Tiempo de retorno 20 años			Tiempo de retorno 50 años			Tiempo de retorno 100 años		
		C <sub>1</sub>	X <sub>0</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>	X <sub>0</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>	X <sub>0</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>	X <sub>0</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>	X <sub>0</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>	X <sub>0</sub>	C <sub>2</sub>
1	MAZP, NUTAB	0.761	1.00	1.170	0.761	1.00	1.170	0.761	1.00	1.170	0.761	1.00	1.170	0.761	1.00	1.170	0.761	1.00	1.170

**NOTAS:**

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

2) Sistema de Referencia de Coordenadas: MACINA-SINGAS / Zona Digna, Colombia, EPSG 3116

**ACUEDUCTO**

Las redes menores de acueducto existentes, de acuerdo con la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, se muestran a continuación:

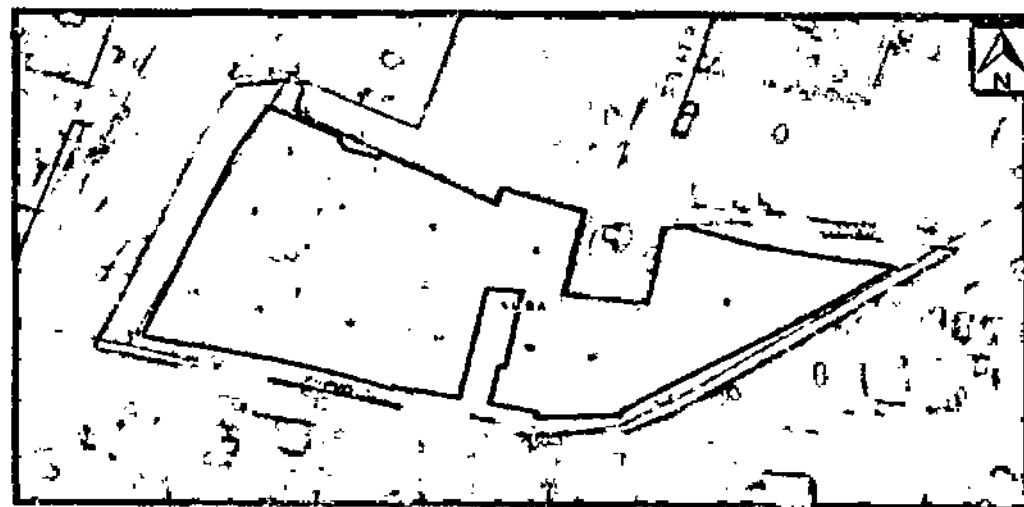


Imagen 9. Redes acueducto existentes. Fuente: SIGUE EAAB

El Asentamiento se ubica aguas arriba de la Estación Reguladora de Presión conocida como "ERP Ciudad Hunza", ubicada en la Calle 128D con Carrera 87B, área que actualmente hace parte del polígono de influencia del Tanque Medio de Suba y la cual se encuentra actualmente sin capacidad remanente, por lo que se hace necesario para la Prestación efectiva del servicio para el Asentamiento Naranjos - El Oasis, en condiciones de calidad, continuidad y cantidad,

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**

**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*por una parte que esté en operación la línea denominada Refuerzo 4 Lindaraja y adicionalmente, que entre en operación el nuevo Tanque que se encuentra en diseño, a cargo de la Dirección de Red Matriz de la EAAB, denominado "Tanque el Indio", así como los refuerzos y empates asociados.*

*Igualmente, al entrar en servicio este nuevo tanque y contar con una mayor energía disponible en las redes de distribución, se requiere la renovación de las redes existentes en asbesto cemento, por redes en el mismo diámetro como mínimo 4"-PVC, para reducir la presencia de daños y afectación del servicio en el sector. Para lo anterior, se debe tener en cuenta el producto del Contrato de Consultoría No. 02-31300-221 de 2010 con No de proyecto 32105, así como lineamientos generales del Plan Maestro de Redes Locales de Acueducto de la Zona 1, del Consultor Consorcio Triángulo según Contrato No. 1-2-31100-01014-2016.*

*Los lineamientos mencionados requieren adicionalmente, la revisión de la capacidad de las ERP existentes, así como la posibilidad de ERP nuevas que contemplen el análisis de la necesidad de contar con telemetría y control.*

*Se debe materializar la divisoria de servicio realizando las siguientes intervenciones: Apertura total de la actual válvula de cierre permanente ubicada en la DG 129B con KR 87B en el tramo 1LP47731, instalar dos (2) válvulas de cierre permanente, una en el tramo 1LP33599 en la esquina de la DG 129B con KR 87B y otra en el tramo 1LP47982 en la CL 129 con KR 87B.*

*Es importante tener en cuenta que se debe diseñar y construir la renovación de la red ubicada por el costado Oriental del Desarrollo, ubicada sobre la Kr 87C entre CL128 y CL128 Bis.*

*Igualmente, se debe diseñar y construir la renovación de la tubería existente sobre la DG 129B entre KR 86 y 87 y por la KR85 entre las Calles 129C y 129F.*

*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-36 "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.*

*El diseñador deberá investigar todas las obras y proyectos relacionados con la ubicación del predio en las diferentes entidades, concernientes no solo a las redes húmedas, para de esta*

www.sdp.gov.co

2289 de 31 DIC 2021

Continuación de la Resolución No. de Pág. 16 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**Desarrollo Los Naranjos el Oasis**

**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*manera contemplar todas las interferencias que puedan presentarse. Así mismo, debe garantizarse que todas las redes queden instaladas en espacio público, de tal manera que se faciliten las labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las redes, atendiendo los lineamientos de la norma técnica de servicio NS-139 "Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado".*

*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 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 de alcantarillado.*
- 2. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).*
- 3. 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).*
- 4. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por ésta conducirse hacia los sumideros existentes.*
- 5. Lo correspondiente a la instalación de los medidores, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá. 6. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, "por la cual se reglamenta el*

www.sdp.gov.co



2289 de 31 DIC 2021

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Pág. 17 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Desarrollo Los Naranjos el Oasis	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
	<p><i>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 gula para el ahorro de agua y energía en edificaciones".</i></p> <p><b>ANEXO TÉCNICO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La legalización de este desarrollo se encuentra reglamentada por el acuerdo 6 de 1990 y el decreto 688 de 1996.</li> <li>2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, 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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
<b>CODENSA</b>	<p>Mediante oficio No. 06932805 del 29 de junio de 2018, la Empresa de Energía Enel codensa remite el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando para el desarrollo que:</p> <p>"(...)</p> <p>...mediante la cual solicita se expida el concepto técnico correspondiente al asentamiento Los Naranjos el Oasis de la localidad [sic] de Suba; al respecto nos permitimos reiterar según conceptos anteriores emitidos sobre el particular, que el asentamiento Los Naranjos el Oasis de la localidad de Suba no presenta afectación por líneas de alta tensión.</p> <p>Dado lo anterior, CODENSA S.A. ESP, cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado asentamiento.</p> <p>"(...)"</p>

Continuación de la Resolución No. **2 2 8 9** de **31 DIC 2021** Pág. 18 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Desarrollo Los Naranjos el Oasis Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
<b>ETB</b>	<p>Mediante oficio No. ECGC-EOI 1398 2018 del 4 de septiembre de 2018, se señala para el desarrollo:</p> <p>"(...)</p> <p><i>La prestación de servicios de telecomunicaciones para el lote del asunto, puede hacerse desde la central Suba, o desde algún equipo remoto que se tenga en la zona.</i></p> <p><i>Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4m2 por cada 1590 servicios y/o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.</i></p> <p><i>En el momento de estudio de factibilidad se hará la evaluación pertinente, con el fin de precisar el espacio requerido. Este espacio deberá ser cedido a la Empresa en comodato y en ningún momento representará costos para ETB.</i></p> <p><i>Vale la pena aclarar que dicho espacio debe corresponder a suelo útil, es decir, que no sea espacio público.</i></p> <p><i>La construcción de la res está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar al proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovechamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación de la SPD a través de sus Curadurías Urbanas.</i></p> <p>"(...)"</p>
<b>GAS NATURAL</b>	<p>Mediante oficio No. 10150224-645-2018 del 30 de agosto de 2018, emitió la viabilidad técnica para legalización del desarrollo, informando lo siguiente:</p> <p>"(...)</p> <p><i>De acuerdo a su solicitud No 2-2018-38791 donde solicita los conceptos técnicos para los desarrollos detallados en la tabla No. 1 adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</i></p> <p><i>Gas Natural S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística</i></p>

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 19 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Desarrollo Los Naranjos el Oasis			
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios			
	<p>definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</p> <table><tr><td>DESARROLLO</td></tr><tr><td>Los Naranjos el Oasis</td></tr></table> <p>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</p> <p>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (art. 229, decreto 190 de 2004)</p> <p>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.</p> <p>Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos, y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 405 05 00.</p> <p>El presente certificado tiene una validez de un (1) Año contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda.</p> <p>(...)"</p>	DESARROLLO	Los Naranjos el Oasis
DESARROLLO			
Los Naranjos el Oasis			

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante comunicación con radicado No. 2018EE147109 del 25 de junio de 2018, manifestó que el desarrollo "Los Naranjos el Oasis", no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental; por lo cual, se considera viable ambientalmente su legalización, señalando lo siguiente:

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*"(...) 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 Los Naranjos el Oasis de la Localidad de Suba, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su legalización. (...) "*

Que el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, allegó el concepto técnico n° 2021EE1466 del 26 de octubre de 2021 radicado SDP 1-2021-97772 de fecha 28 de octubre de 2021 en el que señala que revisado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgos y Cambio Climático (SIRE) para el desarrollo "Los Naranjos el Oasis" se han emitido los siguientes conceptos técnico: CT 8266 del 28 de noviembre de 2017 y su adenda No. 1 No. CT-8402 del 19 de julio de 2018, y adenda No. 2 No. CT-8764 de 25 de agosto de 2020 y señala "Por lo anterior, el IDIGER informa que no se requiere realizar actualización alguna a los conceptos y adendas emitidas por el Instituto dentro del trámite de legalización del desarrollo Los Naranjos El Oasis de la Localidad de Suba". Por su parte, la adenda No. 2 No. CT-8764 de 25 de agosto de 2020 dispone *Que los aspectos no modificados del CT-8266 se mantienen. De igual manera mantiene su vigencia las CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, así como las OBSERVACIONES DEL CT-8402*" conceptos en que se concluyó que el área donde se localiza el desarrollo "Los Naranjos el Oasis", desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo, siendo obligatorio atender las recomendaciones contenidas en el citado técnico CT-8402 en los que se señala:

*"(...) El numeral 10 del CT 8266 quedara así:*

#### **10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

*Las conclusiones y recomendaciones de CT-8266 de 2017, se reemplazan de la siguiente forma:*

*El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del desarrollo Los Naranjos el Oasis, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización del desarrollo, supeditada al alcance de las conclusiones y recomendaciones del presente concepto técnico. Una vez legalizado el desarrollo, se recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento integral del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.*

2289 31 DIC 2021

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Pág. 21 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*El desarrollo Los Naranjos el Oasis de la localidad de Suba se encuentra localizado en una zona categorizada en amenaza media y baja por procesos de movimiento en masa, tal como se presenta en el Anexo 1 (Mapa de Amenaza). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en una zona categorizada en riesgo medio y bajo por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 3 (Mapa de Riesgo).*

*Los predios construidos, ubicados en zonas de amenaza media y baja y categorizados con riesgo medio y bajo, no cuentan con condicionamientos o restricciones para su uso, aunque deben tener presentes las siguientes recomendaciones ya que se trata de predios localizados en zonas de pendiente media a alta; dichas zonas fueron adecuadas localmente con rellenos antrópicos, sobre suelos residuales de la Formación Guaduas:*

- *Se recomienda al interior de cada uno de los predios garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan interferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad de los rellenos antrópicos.*
- *Las construcciones actuales evidencian una alta fragilidad, asociada principalmente a su tipología, por lo tanto, en caso que se pretenda realizar modificaciones y/o ampliaciones de las viviendas construidas, estas deberán realizarse con base en estudios estructurales y geotécnicos que den cumplimiento al actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.*

*Para todos los predios del desarrollo se debe acoger, por parte de los propietarios, la normatividad vigente en cuanto [sic] a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus funciones de control urbano.*

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

2289 31 DIC 2021

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Pág. 22 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*Se recomienda a las entidades del Distrito desde su competencia, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre las que se encuentran: mantenimiento de la red de acueducto y alcantarillado, obras de reconformación y protección de laderas, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial en un plazo no superior a dos (2) años; todo esto con el fin de minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del desarrollo.*

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

## 11. OBSERVACIONES

*Las observaciones del CT-8266 de 2017, se ajustan de la siguiente forma:*

*Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto que se realizaron para la legalización del desarrollo, están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante la visita al polígono. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones 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 sector Los Naranjo el Oasis, pero no emite un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizaran a través de*

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas.*

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

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

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría, mediante oficio No. 2-2019-23580 del 25 de abril de 2019, encontró que el plano del desarrollo "Los Naranjos el Oasis", se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y cumple con los aspectos cartográficos requeridos por esta entidad; por lo tanto, se encuentra aceptable cartográficamente.

Que en el estudio vial realizado al plano de loteo del desarrollo "Los Naranjos el Oasis", por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría remitido mediante memorando No. 3-2020-15568 del 19 de septiembre de 2020, se informó lo siguiente:

**"(...) A. CORREDORES DE MOVILIDAD LOCAL**

**- Calle 129 entre la Carrera SIN NOM VIAL y la Carrera 87B:**

*Vía tipo V-8 de mínimo 10 metros de ancho entre líneas de demarcación. Corredor de Movilidad Local (CML) de la UPZ 28 El Rincón. Costado norte: Se traza retroceso sobre los predios del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio, para completar el ancho de 10 metros.*

*Costado sur: Paramentada con las vías y/o retrocesos del plano S132/4-1.*

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**NOTA:** De acuerdo con los ajustes digitales realizados en la cartografía de esta Entidad (Con el fin de contar con un plano urbano que refleje la estructura del Subsistema Vial definida, demarcada y adoptada en los planos topográficos, legalizados y urbanísticos aprobados por las autoridades Distritales), a la fecha de expedición de este concepto y desde el año 2014 el tramo vial se encuentra validado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos en la BDGC2, como una vía V-8 de mínimo 10 metros de ancho, así:



Fuente: Cobertura Subsistema Vial (Vías validadas en color amarillo) de la BDGC Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLN1B - Lindero en color rojo punteado)

www.sdp.gov.co

**- Diagonal 129B entre la Calle 129 y la Calle SIN NOM VIAL:**

Vía tipo V-8 de mínimo 11.5 metros de ancho entre líneas de demarcación, para cumplir con el ancho mínimo de vía exigido por la EAAAB (El concepto reporta tubería de alcantarillado pluvial de 32 pulgadas en este tramo vial). Corredor de Movilidad Local (CML) de la UPZ 28 El Rincón.

Costado norte: Se traza retroceso sobre los predios del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio, para completar el ancho de 11.5 metros.

Costado sur: Paramentada con las vías y/o retrocesos de los planos CU2S357/4-06 y S537/4-05.

**B. MALLA VIAL LOCAL**



Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 25 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**-Calle SIN NOM VIAL;**

**Entre Carrera SIN NOM VIAL y Carrera 87B:** Peatonal de 6 metros de ancho entre líneas de demarcación.

**Costado norte:** Paramentada con el plano CUSS394/4-01.

**Costado sur:** Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio, excepto con los lotes 5 y 6 de la Manzana 1, sobre los cuales se genera retroceso para completar el ancho mínimo de 6 metros exigido por la norma de la EAAAB y para dar cumplimiento a la condición de conformación de zona vial establecida por la EAAAB en su concepto, en el que informa que "... es necesario formalizar el trámite de cesión como vía pública, para poder prestar el servicio".

**Entre Carrera 87B y Diagonal 129B:** Peatonal de 6 metros de ancho entre líneas de demarcación.

**Costado norte:** Paramentada con el plano S157/4-18.

**Costado sur:** Genera retroceso sobre el lote 8 de la Manzana 1, para completar el ancho mínimo de 6 metros exigido por la norma de la EAAAB y para dar cumplimiento a la condición de conformación de zona vial establecida por la EAAAB en su concepto, en el que informa que "... es necesario formalizar el trámite de cesión como vía pública, para poder prestar el servicio".

**NOTA:** Los dos tramos peatonales de la Calle SIN NOM VIAL son independientes (Sin conexión entre sí), ya que cada uno remata contra la zona verde del plano S157/4-18 (Mojones 11, I', J, 11).

(...)

**- Carrera SIN NOM VIAL entre la Calle 129 y la Calle SIN NOM VIAL:** Peatonal de 6 metros de ancho entre líneas de demarcación.

**Costado oriental:** Paramentada con el lindero del plano S582/4-00.

www.bdp.gov.co

2 2 8 9

31 DIC 2021

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Pág. 26 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*Costado occidental: El trazado vial genera retroceso sobre los lotes del Desarrollo en estudio, para completar el ancho mínimo de 6 metros exigido por la norma de la EAAAB y para dar cumplimiento a la condición de conformación de zona vial establecida por la EAAAB en su concepto, en el que informa que "... es necesario formalizar el trámite de cesión como vía pública, para poder prestar el servicio".*

**ASPECTOS GENERALES:**

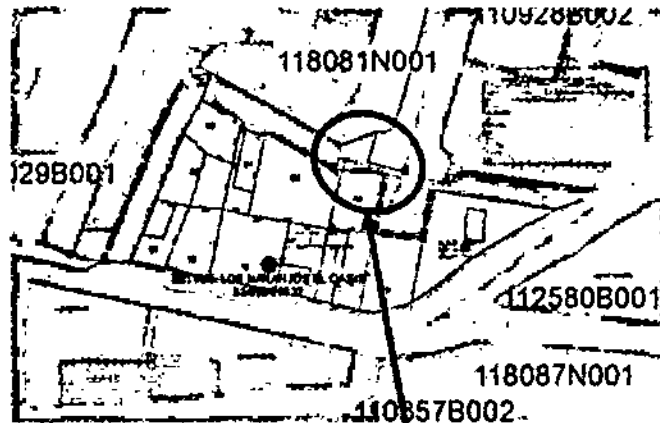
*Se precisan los siguientes aspectos, con los cuales se cierran los temas relacionados con el estudio vial objeto de este comunicado, pero no tienen el alcance de desvirtuar el requerimiento de la EAAAB de "...formalizar el trámite de cesión como vía pública, para poder prestar el servicio".*

- El acceso al lote 6 de la manzana 1 a través de la Calle SIN NOM VIAL, queda supeditado a que el tramo de vía marcado por fuera del lindero (En un predio privado sin desarrollar y sin cartografía reportada en la BDGC), haga parte del espacio público y se encuentre abierto al público; de forma tal que se pueda garantizar el acceso a través de vía pública (Nota que debe quedar en el plano que adopte la legalización).*

www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 27 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*



Fuente: Ortofoto UAEC 2014 - Estudio vial Los Naranjos El Oasis (Vías locales en color azul)  
Cobertura Vías (Vías vectorizadas, color naranja rayado) de la BDGC  
Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLH18 - Lindero en color rojo punteado)

Tramo vial ubicado por fuera del  
lindero

(...)"

Que la localización del desarrollo "Los Naranjos El Oasis" corresponde a la unidad de Planeamiento Zonal No. 28 EL RINCÓN, ubicada en la localidad de SUBA, reglamentada por el Decreto Distrital 399 de 2004 en el cual se adoptaron las planchas número 1 de 3 "Plano de Estructura Urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal", 2 de 3 "Sectores normativos y fichas de usos correspondiente", y 3 de 3 "Participación en Plusvalías", que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes, a escala 1:5.000 de los diferentes sectores.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el desarrollo "Los Naranjos El Oasis" se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá D.C. y del citado Decreto 399 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, EL RINCÓN, ubicada en la Localidad de SUBA"

Que al revisar la base de datos Geográfica Corporativa - BDGC se pudo establecer que el área del desarrollo "Los Naranjos El Oasis" objeto de legalización, no formaba parte de ningún plano urbanístico, ni proyecto alguno.

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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

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

Que en relación con lo anterior en la visita a terreno del 20 de octubre de 2018, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbanístico anexo que hace parte integral de la presente resolución.

Que en la visita a terreno y en la elaboración del estudio urbanístico, se constató que el desarrollo presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 928.35 M2. Así mismo, se encontró que el desarrollo, presenta déficit por procesos de ocupación y construcción inadecuados que evidencian la presencia de consolidación informal.

Que debido a las características urbanísticas del desarrollo con déficit de soportes urbanos y teniendo en cuenta que en terreno se pudo constatar que el desarrollo se ubica en un sector que requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales, se concluye que al desarrollo *"Los Naranjos el Oasis"*, le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que en consecuencia, el desarrollo *"Los Naranjos el Oasis"*, es objeto de legalización y se le debe aplicar el tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Que los usos planteados para el desarrollo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004, obedecen a la normatividad urbanística prevista por la UPZ 28 El Rincón y también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a los estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento, que se evidencian en el estudio urbanístico que hace parte integral de la presente Resolución.

Que en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la UPZ No. 28 El Rincón, no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables para la modalidad del Tratamiento asignado al desarrollo *"Los Naranjos El Oasis"*.

Que a lo anterior debe adicionarse que el desarrollo se encuentra en un sector normativo de la UPZ con tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria y, además, la zona no cuenta con reglamentación urbanística propia, por lo que se considera que al momento de adopción de este acto de legalización no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables

Que el desarrollo *"Los Naranjos El Oasis"* no se encuentra ubicado frente a un eje de la Malla Vial Arterial MVA, ni en un Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Reestructurante por lo cual la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía por este aspecto.

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

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, entre los días 24 de septiembre al 8 de octubre de 2020 se fijó en la página web de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final. Así mismo, el día 18 de octubre de 2019, la Secretaría Distrital de Planeación realizó un taller

2 2 8 9  
Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de 31 DIC 2021 Pág. 30 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

informativo con la comunidad, en el cual dio a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y respondió las inquietudes presentadas sobre el mencionado estudio.

Que como consecuencia de lo anterior, la ciudadana Janeth Correa Espinal apoderada por Aurelia Ruiz, Concepción Ruiz, María Mercedes Ruiz, Alirio Ruiz, José del Carmen Ruiz, Macedonio Ruiz, María Eva Zabaleta, mediante oficio n° 1-2020-45597 del 9 de octubre de 2020: solicitó la inclusión del lote n°7 en los siguientes términos:

*"(...)*  
**MANIFESTACION FINAL – PETICION ESPECIAL**

*Conforme a los antecedentes, objeciones y/o recomendaciones y en atención a la indicación clara de mis representados de no aceptar el estudio de la referencia en las condiciones en que se plantea, se solicita respetuosamente que se sirva:*

- 1. Reevaluar el plano del predio y por consiguiente la inclusión del Lote 7, en las condiciones en que se había acordado en fecha 19 de febrero de 2015 y que reflejaba la realidad jurídica, física y tributaria del predio, sin perjuicio de los propietarios e interesados.*
- 2. Se efectúe de considerarlo pertinente una nueva visita al predio para el levantamiento del plano en las condiciones reales que acreditan la existencia de las condiciones para la legalización del predio de acuerdo con el ordenamiento establecido para tal fin por las entidades competentes de índole distrital, en especial la cesión preexistente de cesión de áreas al espacio público que reduce la planteada en el estudio objeto de la presente.*
- 3. Se revise los efectos del documento denominado acta de propietarios del 51%, frente al verdadero uso que debe dársele a una planilla de asistencia a talleres comunitarios, así como la actuación de los funcionarios a cargo en esas fechas del uso del mencionado documento por constituir una posible actuación irregular en detrimento de mis representados. (...)"*

Que mediante la referencia No. 2-2020-49576 del 20 de octubre de 2020, se dio respuesta a la peticionaria siguiente en los siguientes términos;

*"(...) De manera atenta nos permitimos informar que el desarrollo Los Naranjos el Oasis, es una situación de origen informal, la cual surgió al margen de las normas de urbanismo y de construcción, dado lo anterior el expediente urbano y el plano de loteo del desarrollo Los Naranjos el Oasis, de la localidad de Suba fue levantado y presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la*

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 31 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*referencia No. 1-2019-27878 del 29 de abril de 2019, para iniciar proceso de legalización ante esta Secretaría, conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008.*

*Mediante el artículo del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017 y 149 de 2020, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística, de acuerdo con las condiciones que se establezca.*

*Así mismo de conformidad con los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: "(...) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos (...)".*

*Es importante tener en cuenta que la legalización urbanística corresponde a un reconocimiento de una 2.2.6.5.1 situación de hecho existente, mas no incide en los títulos de propiedad, al revisar la aerofotografía 115 del vuelo SAV 415 del año 1998, el desarrollo los Naranjos el Oasis no existía como desarrollo, ver foto:*



*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*Por lo anterior, para iniciar estudios, se toma en cuenta la aerofotografía en la cual se evidencia que existe un grado de desarrollo y vías definidas, por lo tanto, se tiene en cuenta la aerofotografía que se encuentra en el expediente radicado por la Secretaría Distrital del Hábitat No. 1762 del vuelo 11 001 000 15 01 06 del año 2009. Ver foto:*



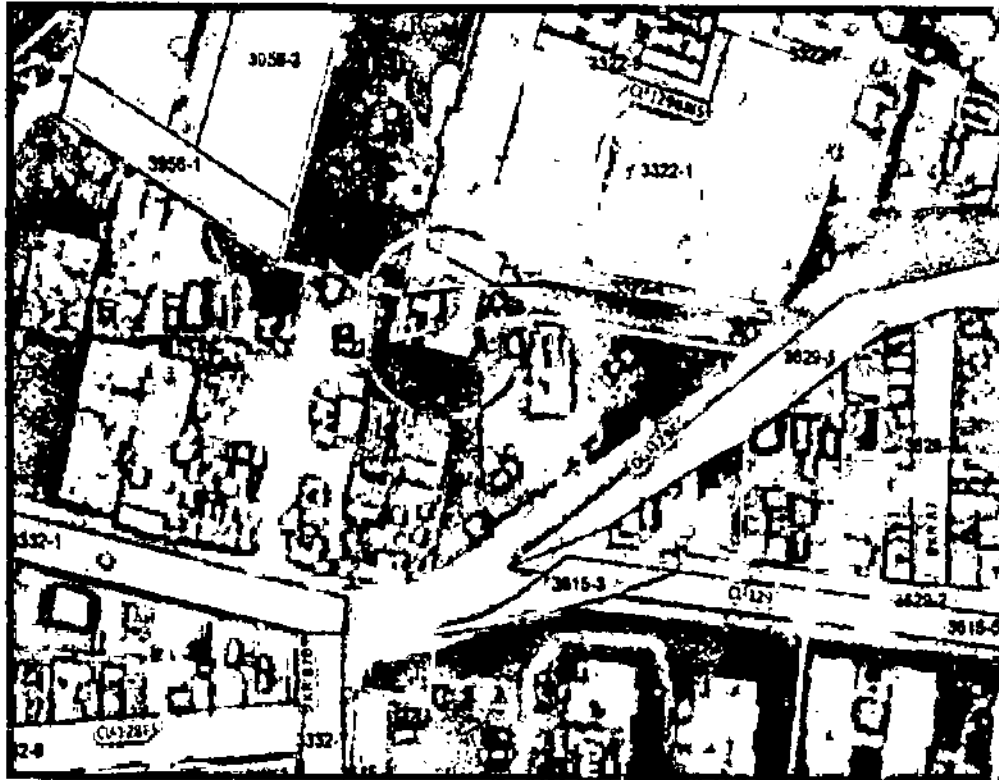
*De otra parte, es necesario aclarar que el lote que usted identifica como el número 7 no fue incluido en el levantamiento presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat, debido a que se sobrepone cartográficamente con el plano urbanístico S157/4-18, correspondiente a la urbanización Conjunto Altos del Rincón, ver imagen:*

www.sdp.gov.co



Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 , Pág. 33 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico SI45/4-05 y se dictan otras disposiciones"*



*Así mismo colinda con la zona verde del plano urbanístico SI57/4-18, de la urbanización Conjunto Altos del Rincón, lo que no permite definir el acceso ya que este no puede darse a través de una zona verde, debidamente aprobada en un plano urbanístico.*

*Los predios objeto de legalización deben contar con acceso a través de vía peatonal o vía vehicular, la cual debió prever el urbanizador, y/o parcelador, en el momento de la venta o división de los predios.*

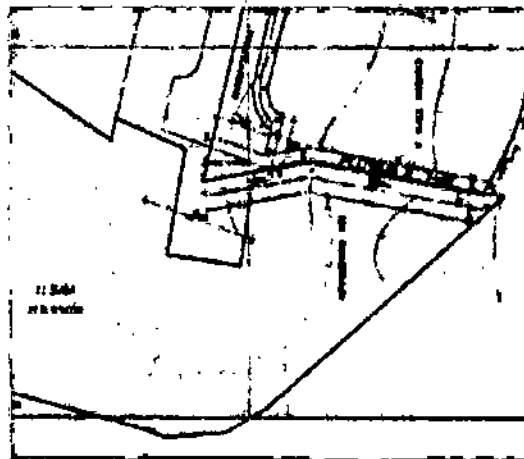
*Imagen del área identificada como lote No. 7:*

2 2 8 9

31 DEC 2021

**Pág. 34 de 59**

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico SI45/4-05 y se dictan otras disposiciones"*



*De otra parte, de conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo Los Naranjos el Oasis, mediante Acta suscrita el 20 de diciembre de 2017.*

*En ese sentido en el plano, no se encuentra el lote identificado por usted con el número 7, ver apartes del acta:*


*Folio 52 del expediente presentado por la Secretaría Distrital del Hábitat:*

[illegible]

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 35 de 59

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"

Folio 53:

			Subsecretaría de Coordinación Operativa Subdirección de Barrios			<i>incluir grabada</i>		
<b>Fecha</b>			<b>Hora inicio</b>			<b>Hora final</b>		
20	12	2017	8:00			10:30		
<b>Localidad:</b>			Suba					
<b>UPZ:</b>			El Rincón					
<b>Nombre del Asentamiento:</b>			Los Naranjos El Oasis					
<b>Dirección:</b>			Secretaría de Hábitat					

Nº Convocados: 6

Nº Asistentes: 5

Caracterización de la población:

Hombres		Mujeres		Cabeza de familia		Discapacitados		Víctimas	
Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%

Etnia								Lugar de nacimiento				Tercera edad	
B		A		M		I		Bogotá		Otros		N°	%
N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%		

Descripción cualitativa de la población:

La población del asentamiento Los Naranjos El Oasis ha habitado este sector desde el año 2003, alcanzando en 8 años una consolidación del 91% con la construcción de 10 de los 11 predios que componen el polígono en proceso de legalización, habitados todos ellos por familias numerosas. A efectos de las convocatorias y representación del sector, estas actividades se han desarrollado con agilidad por el tamaño del asentamiento, y debido también a que los ocupantes hacen parte en su mayoría de la misma familia.

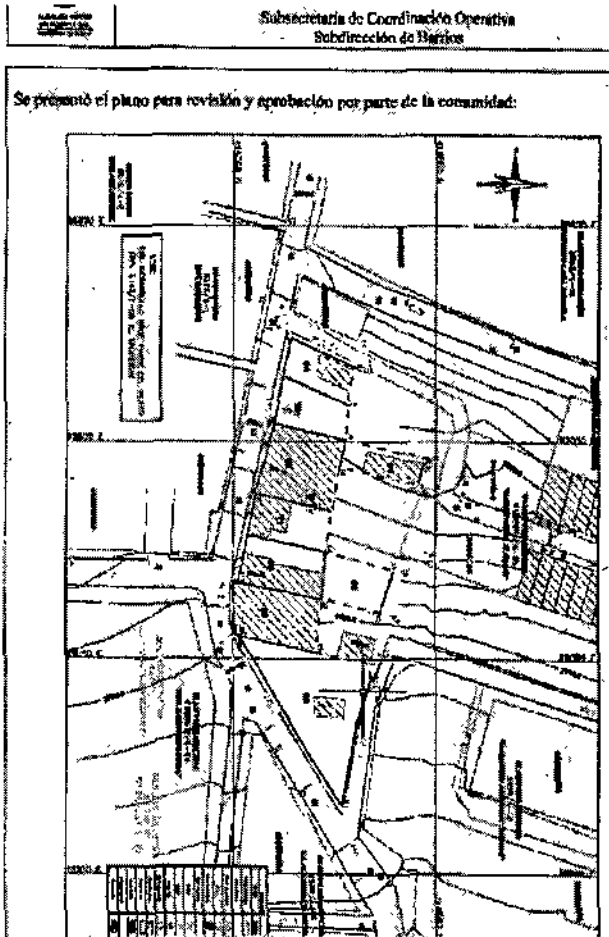
**Objetivo:** Informar a la comunidad del Barrio Los Naranjos el Oasis que el trámite de legalización es totalmente gratuito, explicar y ampliar nuevamente los conceptos acerca de las implicaciones acerca de la legalización urbanística y sus etapas a la comunidad; y adelantar la aprobación del plano de loteo por parte del 51% de los representantes de los diferentes predios que componen el asentamiento.

**Agenda:**

Continuación de la Resolución No. 2289 de 30 DIC 2021 Pág. 36 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico SI45/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

*Folio 55: El lote identificado como 7 se encuentra fuera del lindero aprobado en el acta en mención.*



*Teniendo en cuenta que la información y plano de loteo del desarrollo Los Naranjos el Oasis fue realizada (sic.) la Secretaría Distrital del Hábitat, le sugerimos que se dirijan a esa secretaría, localizada en la calle 52 No. 13-64, con el fin de resolver sus inquietudes.*

*Teniendo en cuenta que los documentos aportados por la Secretaría Distrital del Hábitat se ajustan a la normatividad vigente, se continuarán con los trámites correspondientes tendientes a la legalización del desarrollo, los cuales se encuentran en la etapa final del proceso. (...)"*

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Que, adicional a lo manifestado en el radicado anteriormente referenciado, es pertinente señalar frente a las observaciones incoadas por los citados ciudadanos mediante la referencia No. 1-2020-45597 que el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario de 1077 de 2015 señala que "(...)La legalización urbanística es 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(...)La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano", (Subrayado fuera del texto original). Por lo anterior, no es de recibo el argumento mencionado por la ciudadana según el cual el predio 7 debe ser incluido en el plano de legalización para reflejar su realidad jurídica y tributaria.

Que la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final, según consta en acta de fecha 21 de septiembre de 2020; taller en el cual de manera verbal se atendieron inquietudes planteadas por la comunidad.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, en el Decreto Distrital 800 de 2018 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se encontró viable la legalización del desarrollo "Los Naranjos el Oasis" de la Localidad Suba.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 069 de 2021, y la Directiva 004 de 2021 de la Secretaría Jurídica Distrital, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de publicación de proyectos de actos administrativos - legalbog del 16 al 23 de diciembre de 2021, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

En mérito de lo expuesto,

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 38 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano urbanístico.** Legalizar el desarrollo "Los Naranjos el Oasis" ubicado en la Localidad No. 11 Suba, y aprobar el Plano Urbanístico No. S145/4-05, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m2)	%
ÁREA BRUTA	3713.41	100
ÁREA ÚTIL	2770.13	74.60
ÁREAS DE CESIÓN	943.28	25.40
Nº MANZANAS	1	
Nº PREDIOS	12	

**Parágrafo 1.** La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, deberá efectuar la incorporación del Plano No. S145/4-05 en la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC), dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

**Parágrafo 2.** De conformidad con el oficio con radicado No. 3-2020-15568 del 19 de septiembre de 2020 expedido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, y que hace parte integral de esta resolución, el lote 6 de la manzana 1, no cuenta con un acceso directo por vía pública, en tanto el acceso al mencionado lote dado a través de la Calle marcada en el plano No. S145/4-05 como SIN NOM VIAL, queda supeditado a que el tramo de vía marcado por fuera del lindero (En un predio privado sin desarrollar y sin cartografía reportada en la BDGC), haga parte del espacio público y se encuentre abierto al público; de forma tal que se pueda garantizar el acceso a través de vía pública.

En consecuencia, esta resolución no reconoce los usos que actualmente se estén ejecutando en el lote 6 de la manzana 1, así como tampoco dicho predio podrá desarrollar los usos autorizados por este acto administrativo hasta tanto no se cumpla con la condición mencionada.

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Una vez se cumpla la condición señalada por el oficio con radicado No. 3-2020-15568 del 19 de septiembre de 2020, al lote 6 de la manzana 1 le serán aplicables los usos y demás condiciones urbanísticas establecidas para el resto del desarrollo en esta resolución.

En el resto del área del desarrollo que no se encuentre afectada por la situación descrita se podrán desarrollar los usos dispuestos en el Capítulo III del presente acto administrativo, según aplique.

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

**Artículo 3º. Suelo de protección.** En el área delimitada del desarrollo "Los Naranjos el Oasis" no se identificaron elementos constitutivos del Suelo de Protección.

**3.1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo "Los Naranjos el Oasis" 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. 2018EE147109 del 25 de junio de 2018.

**3.2. Zonas de Alto Riesgo no Mitigable.** De conformidad con lo establecido por Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante radicado n°. 2021EE1466 del 26 de octubre de 2021 radicado SDP 1-2021-97772 de fecha 28 de octubre de 2021, se señala que revisado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgos y Cambio Climático

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

(SIRE) para el desarrollo "Los Naranjos el Oasis" se han emitido los siguientes conceptos técnicos: CT 8266 del 28 de noviembre de 2017 y su adenda No. 1 No. CT-8402 del 19 de julio de 2018, y adenda No. 2 No. CT-8764 de 25 de agosto de 2020 y, agrega que *"Por lo anterior, el IDIGER informa que no se requiere realizar actualización alguna a los conceptos y adendas emitidas por el Instituto dentro del trámite de legalización del desarrollo Los Naranjos El Oasis de la Localidad de Suba". Por su parte, la adenda No. 2 CT-8764 de 25 de agosto de 2020 dispone que los aspectos no modificados del CT-8266 se mantienen, (...)"* en los que se define que el área donde se localiza el desarrollo "Los Naranjos el Oasis", desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo, siendo obligación de todos los predios que conforman el asentamiento y las entidades públicas acatar las recomendaciones señaladas en el citado concepto.

Los propietarios de todos los predios que conforman el desarrollo "Los Naranjos el Oasis" y las entidades públicas involucradas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

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

El subsistema vial está conformado por:

**4.1.1. Malla Vial Local.** El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: El Corredor de Movilidad Local y a las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano No. S145/4-05, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ No. 28 – El Rincón. El área total de zonas viales corresponde a 943,28 m².

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. S145/4-05 que hace parte integral de este acto administrativo.



*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

#### 4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales.

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

En el desarrollo "Los Naranjos El Oasis" la localización y las áreas de cesión se identifican en el plano No. S145/4-05 que forma parte integral de este acto administrativo.

**4.3. Sistemas Generales de Servicios Públicos.** Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por cada empresa de servicios públicos para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral del expediente de legalizaciones.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 5°. Zonificación y Tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo "Los Naranjos el Oasis" son los siguientes:

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complementaria	Desarrollo Los Naranjos el Oasis	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto 190 del 2004 y el Artículo 9 del Decreto Distrital No. 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 - El Rincón.

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"

**Artículo 6°. Usos y estacionamientos.** El régimen de usos para el desarrollo "Los Naranjos el Oasis" contempla usos principales, complementarios y restringidos, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbano, zonal y vecinal definidas en la Nota 1 de este artículo.

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

**6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:**

**Predios con frente al Corredor de Movilidad Local –Calle 129 – Diagonal 129B**

• **USO PRINCIPAL**

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

• **USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
COMERCIO						
Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14A	1X30m2	1X30m2
SERVICIOS EMPRESARIALES						
Servicios financieros	Cajeros Automáticos		C-9		1X100m2	1X120m2

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 43 de 59

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"

SERVICIOS PERSONALES						
Servicios Alimentarios	Comidas rápidas		C-9,14A		1X300m2	1X50m2
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, ventas de mascotas, gimnasios, centros de acondicionamiento vascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicio de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.		C-9		1X70m2	1X120m2
	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14A	1X120m2	1X180m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.		C-9,14A		1X120m2	1X200m2
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14A	1X120m2	1X200m2

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

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 44 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

• **USOS RESTRINGIDOS**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES</b>						
Servicios empresariales e inmobiliarios	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoria, contabilidad, bolsa y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copia.	R-9			1X100m2	1X250m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
Servicios de Parqueadero	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	R-8 -12. 15, 21			---	---
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>						
Servicios Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R-1, 9, 15		1x100m2	1x200m2

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

**PARA EL RESTO DEL DESARROLLO:**

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

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 45 de 59

"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"

**USO PRINCIPAL**

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

**USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>COMERCIO</b>						
Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14A	1X30m2	1X30m2
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
Servicios Alimentarios	Comidas rápidas.		C-9,14A		1X300m2	1X50m2
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones.			C-9,14A	1X120m2	1X180m2

Continuación de la Resolución No. **2289** de **31 Dic 2021** Pág. 46 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

	cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.					
TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
Servicios de Comunicación y Entrenimiento Masivos	Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.		C-9,14A		1X120m <sup>2</sup>	1X200m <sup>2</sup>
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14A	1X120m <sup>2</sup>	1X200m <sup>2</sup>

● \*Uso no permitido en la referida escala.

----- No exigencia de estacionamientos

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

1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m <sup>2</sup> de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
21. Acceso sobre vía diferente a la principal

**NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos**  
**Estacionamientos para vivienda**

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida.	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Privados:	1 x 8 viviendas
		Visitantes:	1 x 18 viviendas

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 47 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Multifamiliar	Zonas de comercio aglomerado. (1)	Privados:	1 x 6 viviendas
		Visitantes:	1 x 15 viviendas

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

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

**Estacionamientos para servicios personales, empresariales y de alto impacto de escalas urbana y zonal.**

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

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

**Parágrafo 1°.** De conformidad con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 1° de esta Resolución, para el lote 6 de la manzana 1, no se reconocen los usos que actualmente se estén ejecutando ni tampoco podrá desarrollar los usos autorizados por este acto administrativo hasta tanto no se cumpla con la condición de acceso al predio señalada en el radicado No. 3-2020-15568 del 19 de septiembre de 2020 emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, y que hace parte integral de esta resolución.

**Parágrafo 2°.** Los usos dotacionales para el Sector Normativo 3 Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 *"Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones"*, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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

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

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

**7.2. Exigencia.** Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m2 de área construida, que contengan áreas comunes; deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

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

**7.3. Destinación.**



*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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

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

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

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

**8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público**

Voladizo	Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.
----------	--

Continuación de la Resolución No. 4289 de 31 DIC 2021 Pág. 50 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

	<p>Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros.</p> <p>No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</p> <p>Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos</p>
Paramento	<p>Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.</p>

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

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120 m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	3 pisos
<p>Nota 1. El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m<sup>2</sup>, puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.</p> <p>Nota 2. La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.</p>			

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 51 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Pedios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
B	Pedios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	
C	Pedios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
D	Pedios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado no menor de 2,00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,000 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 52 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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

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

**8.7 Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010 y modificado por el Decreto Nacional 092 de 2011, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010. Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación se registrarán por lo establecido Decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, El Rincón.

**8.8 Lineamientos de Ruido.** Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida son los establecidos en la UPZ No. 28, El Rincón o en la normativa vigente que regula la materia.

#### **Artículo 9º. Normas arquitectónicas.**

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

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

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

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

- Frente mínimo: 4,50 metros

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 53 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

- Área mínima: 54 metros cuadrados

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

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

**9.4 Sótanos y semisótanos.** No se permiten.

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV**

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

**Artículo 12°. Obligaciones.** De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

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

**12.2. 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.

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

Área Total del Desarrollo	Área Neta Urbanizable	Área y % Exigido de Zonas Verdes o Comunales	Zonas Verdes y/o Comunales	Área y % Faltante de Zonas Verdes o Comunales	No. de Lotes
3713.41 m2	3713.41 m2	928.35 m2 (25%)	0.0	928.35 m2 (25%)	12

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

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

**12.5. Entrega material y titulación de las zonas de cesión (zonas viales) destinadas al uso público.** Es obligación del titular y de la comunidad entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio

Continuación de la Resolución No. 2 2 8 9 de 31 DIC 2021 Pág. 55 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

Público – (DADEP), el dominio de las cesiones destinadas al uso público o transferir al Distrito Capital los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. S145/4-05, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo estipulado en este numeral el Distrito Capital de Bogotá a través de la entidad competente para ello podrá adelantar las acciones necesarias para utilizar los mecanismos estipulados en la Ley 2044 de 2020 *"Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones"* para el saneamiento de la propiedad de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. S145/4-05.

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

## **CAPÍTULO V**

### **APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA**

**Artículo 13°. -Participación en la plusvalía:** En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital 399 de 2004 reglamentario de la UPZ No. 28, El Rincón y teniendo en cuenta que el desarrollo se encuentra en un sector normativo de la UPZ con tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria, y que al ser objeto de legalización el desarrollo no cuenta con reglamentación urbanística propia, no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo *"Los Naranjos el Oasis"*.

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

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 56 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

del suelo en edificación, por lo anterior la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

## **CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL**

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

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

**14.2. 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.

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, dado que el desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 928.35 m2, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit. Estas áreas serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección del Taller del Espacio Público, con posterioridad al acto de legalización.



Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 DIC 2021 Pág. 57 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

**14.4 Acciones de control urbano.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

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

**14.5. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER.** Los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización, deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas por el IDIGER en los conceptos técnicos CT 8266 del 28 de noviembre de 2017 y sus adendas No. 1 No. CT-8402 del 19 de julio de 2018, y adenda No. 2 No. CT-8764 de 25 de agosto de 2020; frente a los cuales se informó de parte de dicha entidad mediante radicado No. 2021EE1466 del 26 de octubre de 2021 que no requieren actualización alguna para el año 2021.

## **CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 15°. Licencia de urbanización.** La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

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

**Parágrafo 1.** Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante las entidades correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020.

**Parágrafo 2.** Para el lote 6 de la manzana 1, no se expedirán licencias de construcción en tanto no se cumpla con la condición de acceso al predio señalada en el radicado No. 3-2020-15568

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

del 19 de septiembre de 2020 emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, y que hace parte integral de esta resolución.

**Artículo 16. Efectos de la legalización.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

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

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

Es preciso indicar que la presente legalización se adopta teniendo en cuenta el régimen de transición adoptado en el Decreto Distrital 555 de 2021, *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*

**Artículo 17. Notificación, comunicación y publicación.** La presente resolución se notificará, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte –IDRD, al responsable del trámite, y a todas las demás personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará de a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, a la Alcaldía Local de Suba y a la Inspección de Policía de dicha localidad

Adicionalmente, la presente resolución se notificará a Janneth Correa Espinel por haber intervenido en el trámite en calidad de apoderada de los ciudadanos mencionados en la parte motiva. La notificación se realizará a la Calle 132 No 92-38 Oficina 101 y al correo electrónico [bc-abogados@hotmail.com](mailto:bc-abogados@hotmail.com).

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de

Continuación de la Resolución No. 2289 de 31 Dic 2021 Pág. 59 de 59

*"Por la cual se legaliza el Desarrollo Los Naranjos El Oasis, ubicado en la localidad No. 11 Suba, del Distrito Capital y se aprueba un plano urbanístico S145/4-05 y se dictan otras disposiciones"*

2004 y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

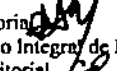
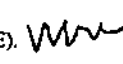

**Artículo 18°. Vigencia y Recursos.** La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 – Código Administrativo y de lo Contencioso - Administrativo.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚPLASE.**

Dada en Bogotá D.C.,

  
**CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA**  
Secretaría Distrital de Planeación (E)

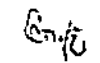
**Revisión Técnica:**

Claudia Andrea Ramírez Montilla. Subsecretaría de Planeación Territorial   
Juan de Dios Martín Molano. Director de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios (E).   
Giovanni Perdomo Sanabria. Asesor Subsecretaría de Planeación Territorial. 

Gabriele Murgia, Asesor Subsecretaría de Planeación Territorial. 

**Revisión Jurídica:**

Concepción Castañeda Jiménez. Subsecretaría Jurídica (E).

Catalina Hernandez Herrera. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos   
Adriana Silva Ordoñez- P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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