

RESOLUCIÓN No.0872 DE 2025 (27 de mayo de 2025)

“Por la cual se legaliza el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, ubicado en la Localidad No. 05 de Usme, del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

CONSIDERANDO

1. Marco normativo aplicable y competencia

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

Que mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020 y el Decreto Nacional 1470 del 2024, se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

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

Que la Secretaría Distrital de Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado No. 1-2019-67439 del 03 de octubre de 2019; por tanto, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

radicación, es decir, las establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que para la época de la radicación del trámite de legalización del desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**” se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 – Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

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

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

Que la Secretaría Distrital de Hábitat presentó la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**” ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante los radicados 1-2019-11809 del 27 de febrero de 2019 y 1-2019-67439 del 3 de octubre de 2019; no obstante, sólo con este último se entiende que el trámite fue radicado en legal y debida forma, puesto que fue en dicha oportunidad que se atendieron las observaciones realizadas por la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación frente a los Folios de Matrícula Inmobiliaria e identificación de espacios públicos; en consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones vigentes al momento de su radicación, es decir, las establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

transición para los trámites de legalización, regularización y formalización en los siguientes términos:

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

Que en virtud del artículo 596 del decreto ídem, los propietarios y/o poseedores de los predios involucrados, suscribieron Acta del 18 de mayo de 2023 mediante la cual manifestaron su solicitud expresa de acogerse a las disposiciones urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Que de conformidad con lo establecido por el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, se realizó el día 18 de mayo de 2023, un taller informativo con la comunidad en el que se socializaron el Estudio Urbano y la propuesta de las disposiciones urbanísticas aplicables al desarrollo **“ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”**.

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 y distrital aplicables.

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

Que los literales g) y h) del artículo 19 del Decreto Distrital 432 de 2022 le asignan a la Subdirección de Mejoramiento Integral (antes Dirección de Legalización y

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Mejoramiento Integral de Barrios) de la Subsecretaría de Planeación Territorial, entre otras, las siguientes funciones: “(...) g) Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística, h.) Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal”.

2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2019-67439 del 3 de octubre de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, ubicado en la localidad de Usme.

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

- 2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos de impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa de los predios objeto de legalización.
- 2.2. Aerofotografía No. 1066 del vuelo 1100100022 del 15 de noviembre de 2009, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que evidencia la existencia del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”.
- 2.3. Acta suscrita el 1 de agosto de 2018 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”.
- 2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

3. Evaluación de la documentación.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 30 de agosto de 2017 y del 06 de octubre de 2020, concluyendo que el desarrollo

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación superior al 80%.

Que, una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” en consecuencia, expidió el Auto de Inicio del 14 de mayo de 2021.

3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano del radicado 1-2019-67439 del 03 de octubre de 2019, se identificó como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO
MARIA ALICIA MELO DE ALARCON	ESCRITURA PUBLICA 2398 DEL 20-03-1991 DE LA NOTARIA 27 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ	50 S 40196382
CARMEN CECILIA AREVALO DE ALARCON	ESCRITURA PÚBLICA No. 1699 DEL 27-05-1955 DE LA NOTARIA 8 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ	50 S 712496

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

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia
2-2021-64541	200045614	MARIA ALICIA ARÉVALO DE ALARCÓN	KR 97 SUR 1 C 79 ESTE
2-2021-64067	200045601	CARMEN CECILIA AREVALO DE ALARCÓN	KR 12 A 53 20 SUR

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que esta Secretaría comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del trámite, mediante comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, desde el 29 de julio de 2021 por un periodo de 10 días hábiles, en el cual se les informó a los propietarios de mayor extensión del Desarrollo "ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR", el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo.

Que esta secretaría comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del trámite, mediante publicación de un aviso en el diario "Nuevo Siglo" el día 27 de junio de 2021.

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 "ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR", por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

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

Desarrollo ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
EAAB – ESP	<p>Mediante concepto No. 3433002-S-2025-016213 del 2 de mayo de 2025 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB-ESP remitió concepto técnico actualizado en el que informó para el asentamiento "ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR" lo siguiente:</p> <p><i>"El Acueducto ha evaluado la posibilidad real con la visita a terreno y técnica con la investigación en el Sistema de Información Geográfica de la Empresa para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es</i></p>

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

VIABLE para los predios que componen el desarrollo.

Para la operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, se deberá garantizar corredores libres, cuyos anchos mínimos se definen en las normas de Acueducto de Bogotá NS-139.

Los anchos libres del derecho de vía propuesto tienen por objeto el acceso para la construcción e ingreso de equipo y/o funcionarios para el mantenimiento y operación general de las líneas de acueducto y alcantarillado, los anchos libres del derecho de vía son los siguientes:

REQUISITOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139

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

DIAMETRO TUBERIA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACION (m)	DISTANCIA LBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (Corredor libre) (m)
6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7

- El ancho mencionado es un valor mínimo establecido con base en consideraciones constructivas y de mantenimiento bajo aspectos geotécnicos y estructurales, para algunas aplicaciones (diámetros de redes menores a 16 pulgadas) y a juicio de la empresa podrá permitirse una excentricidad de la distancia libre del corredor con relación a un lado del eje de la tubería manteniéndose el ancho total exigido, situación que debe aplicar especialmente para los callejones solicitados en la presente regularización.
- La Secretaría de Planeación Distrital debe realizar la consulta ante la Secretaría Ambiental como Autoridad Ambiental, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR, teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del Decreto 555 de 2021, respetando las delimitaciones establecidas para estas zonas de manejo ambiental.
- Las afectaciones viales serán definidas por la SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. -S.D.P.
- No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, transformado en Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Climático-IDIGER, por Resolución 546 de 2013, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.

- La Empresa de Acueducto podrá adelantar obras de redes de acueducto y alcantarillado una vez el IDIGER y/o la entidad competente ejecuten las obras de estabilización correspondientes en los sectores con procesos de remoción en masa no mitigables.
- Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el Desarrollo ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.
- **Es importante dejar en claro, que, para la prestación del servicio alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su Cláusula 13, numerales 6, 20 y en el ANEXO TÉCNICO se expresa “(...) El usuario deberá mantener despejada y limpia la cajilla del medidor y la caja de desagüe domiciliario (...)” y que (...) Cada sistema (de alcantarillado) deberá contar con cajas de inspección independientes, con sus tapas removibles (...)”, “instalar, mantener y operar ... así como los equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red”.**
- Igualmente, es importante tener en cuenta las notas que se describen a continuación.

Notas:

1. (...).
2. El Decreto Distrital 165 de 2023 “por medio del cual se reglamenta el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las condiciones aplicables al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones” por ello los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por dicho acto administrativo.
3. Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.”
4. El Decreto Distrital 165 de 2023 “por medio del cual se reglamenta el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las condiciones aplicables al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en Bogotá D.C., y se dictan otras

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

- disposiciones” por ello los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por dicho acto administrativo.*
5. *La EAAB –ESP no podrá garantizar la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado sanitario y/o pluvial hasta tanto el espacio público, en especial los CIV de los corredores viales no sean entregados y/o enajenados por comunidad al DADEP y este a su vez no genere los RUPÍ, para cada CIV contenidos en el plano de legalización.*
 6. *La presente certificación de posibilidad de servicios se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de tres (3) años a partir de la fecha de su expedición.*
 7. *Para la aprobación de los diseños de Redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante Resolución por parte de la SDP.*
 8. *No se dará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP.*

Que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 establece que los suelos de protección comprenden zonas dentro de áreas urbanas, rurales o de expansión urbana que, debido a sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por constituir áreas de amenaza y riesgo no mitigable para asentamientos humanos, tienen restringida su urbanización. En este contexto, el acceso a servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado se condiciona al cumplimiento de la normatividad nacional y distrital, y a la ausencia de restricciones de urbanización derivadas de la ubicación del inmueble en zonas de riesgo no mitigable, en concordancia con la citada ley.

La decisión sobre la viabilidad de suministrar servicios públicos en áreas identificadas de alto riesgo recae en la administración municipal, la cual debe fundamentarse en estudios técnicos de riesgo elaborados por entidades especializadas como el IDIGER. Esto asegura que cualquier proceso de legalización y posterior prestación de servicios se ajuste a criterios de seguridad jurídica y técnica, respetando las directrices del ordenamiento territorial local y las evaluaciones de riesgo realizadas por las autoridades competentes.

Que para el desarrollo objeto de legalización, el concepto favorable emitido por el IDIGER, detallado en el numeral 4.2 del presente acto administrativo declara factible la legalización aun con la identificación de zonas en, amenaza media por movimientos en masa, así como, con cobertura en amenaza, vulnerabilidad y riesgo medio por movimientos en masa, y en esa medida cumple con la condición de prestación del servicio establecida por la empresa de acueducto en su concepto. La referencia de ‘alto riesgo’ en la condición manifestada según concepto de la EAAB remitido, debe considerarse bajo la valoración

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	<p>integral del riesgo para el desarrollo en su conjunto y las medidas de mitigación del riesgo definidas por la entidad competente -IDIGER-, en el Concepto Técnico 8511 del 5 de enero de 2019.</p> <p>Que, en conclusión, la factibilidad de la prestación del servicio por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado se supedita a la viabilidad de las condiciones y definiciones técnicas de riesgo y amenaza establecidas por el IDIGER que permiten la legalización del asentamiento, y no a una prohibición definitiva ante la identificación de zonas de riesgo y/o amenaza.</p>
ENEL Codensa	<p>Mediante oficio No. 07187534 del 06 de noviembre de 2018, la Empresa de Energía ENEL CODENSA, remite el concepto técnico para el proceso de legalización urbanística, indicando:</p> <p><i>“Dando respuesta a lo solicitado en el radicado del asunto, y enmarcadas en el Decreto 476 de 2015 relacionado con el procedimiento de legalización urbanística, donde solicitan se expida el concepto técnico de afectación por líneas de Alta Tensión de Enel Codensa para el asentamiento Orquídea Sur 3 Sector de la Localidad de Usme, nos permitimos informar que:</i></p> <p><i>De acuerdo con los planos suministrados en CD, por ustedes, del desarrollo del asunto, se verificó, analizó y se confrontó con los datos geo referenciados del sistema del área de Información Técnica de la Compañía, determinando que el desarrollo mencionado, No presenta afectación por líneas de alta tensión (115 ni 57.5 Kv) de Enel Codensa.</i></p> <p><i>Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector. (...).”</i></p>
ETB	<p>Mediante concepto No. ECRGC-EOI 1761 2018 del 30 de octubre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” que:</p> <p><i>“(...) Hemos recibido el requerimiento de la referencia y en atención al mismo nos permitimos informar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, Internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.</i> <i>- Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan</i>

	<p><i>parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor - Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</i> - <i>El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones — RITEL - en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</i> - <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad Distrito Capital.</i> - <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)”</i>
VANTI – E.S.P.	<p>Mediante oficio CT No. 10153620-0025-2023 del 13 de enero de 2023 la empresa VANTI S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”:</p> <p><i>“(...) Vanti S.A. ESP., cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i></p> <p><i>La información incluida en los planos entregados es de carácter esquemático y orientativo, por lo que las condiciones reales de operación deben ser confirmadas en campo mediante el acompañamiento en obra y la realización de pequeñas</i></p>

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

DESARROLLO

Orquídea Sur 3 Sector

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

Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Vanti S.A. ESP., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo con lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).

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

Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas, procesos constructivos, redes diseñadas y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Mantenimiento Red al teléfono 348 55 00 Ext 85877 y/o Ext. 85800, con el fin de coordinar las obras de traslado, protección o deshabilitación de

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

las redes que se encuentran en la zona de afectación del proyecto.

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

4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo – IDIGER, allego el concepto técnico 8511 con fecha de elaboración 5 de enero de 2019, para el desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, determinando lo siguiente:

“(...) 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”

- El presente concepto técnico se emite para la legalización del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, de la Localidad de Usme. Los resultados y conclusiones aquí presentadas deben tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo; así mismo las recomendaciones consignadas deben ser acatadas por las diferentes entidades responsables en el menor tiempo posible, dentro del proceso de manejo integral de barrios.
- El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, encontrando que, desde el punto de vista de riesgos, se considera factible la LEGALIZACIÓN de todo el desarrollo.
- El desarrollo Orquídea Sur 3 Sector de la Localidad de Usme se encuentra localizado en zonas con categorización de amenaza media por movimientos 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 por movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 3 (Mapa de Riesgo). Ante el fenómeno de inundación por desbordamiento, el desarrollo se considera que la amenaza y el riesgo es de un nivel inferior al bajo.
- Todos los predios del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, deben acoger por parte de los propietarios, la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción o de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente se deben tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (Por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.

- *A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB – ESP, realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, así como de las obras de captación de aguas superficiales, además verificar la adecuada conexión de las correspondientes instalaciones de las viviendas a dichas redes oficiales.*
- *Se recomienda a los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.*
- *Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER, “Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C.”.*
- *Se recomienda a la Alcaldía Local de Usme en el marco de lo señalado en el numeral 9º artículo 86 del Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017, realizar desde sus competencias el correspondiente control urbanístico.*
- *A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán de tener en cuenta los antecedentes y la 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, y concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, este último regulado por el Decreto 2157 de 2017 deberán realizar un análisis específico de riesgo con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos que incluyan las medidas de prevención y mitigación con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector 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*

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Usme, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

13. Observaciones:

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de legalización de desarrollo Orquídea Sur 3 Sector y están basados en los resultados de los estudios mencionados en este documento, en la evaluación de los antecedentes revisados y en las observaciones realizadas durante la visita al sector. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas, y que sirvieron de base para establecer las zonificaciones y recomendaciones, son modificadas, se deberán realizar los ajustes que sean del caso.

El alcance del concepto técnico emitido por el DIGER, en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, pero no emiten un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas.

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

14. ANEXOS

Los siguientes anexos se incluyen en el presente concepto técnico para la legalización del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector.

Anexo 1. Mapa de zonificación de amenaza por movimientos en masa del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector.

Anexo 2. Mapa de zonificación de vulnerabilidad por movimientos en masa del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector.

Anexo 3. Mapa de zonificación de riesgo por movimientos en masa del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector. (..)."

Que posteriormente el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó el concepto técnico No. CT-8646 con fecha de elaboración 2 de febrero de 2022, (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8511 de enero 5 de 2019)

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

para el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, en el cual se considera factible la legalización y se determina lo siguiente:

“(…) 12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”

*Se remplaza el numeral 12 Conclusiones y recomendaciones para introducir y detallar las recomendaciones a que dan lugar los predios y las zonas de cesión del asentamiento Orquídea Sur 3 Sector, para ello se incluye la **Tabla 22. Predios con cobertura en amenaza, vulnerabilidad y riesgo medio por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector**, la **Tabla 23. Zonas de cesión con cobertura en amenaza media por Movimientos en Masa en el desarrollo Orquídea Sur 3 Sector**, la **Tabla 24. Predios sin construir que presentan categorización de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el desarrollo Orquídea Sur 3 Sector**, la **Tabla 25. Recomendaciones para zonas de Cesión en Zona de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector**, y la **Tabla 26. Recomendaciones para predios que presentan categorización de Riesgo Medio por Movimientos en Masa en el Barrio Orquídea Sur 3 Sector** (Negrilla original).*

EL IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa y por inundación por desbordamiento del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, requerido para el procedimiento de Legalización establecido por el Decreto 476 de 2015 encontrando que desde el punto de vista de amenaza y riesgo se considera factible proceder con la LEGALIZACIÓN.

AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO

El asentamiento Orquídea Sur 3 Sector de la Localidad de Usme, se encuentra categorizado en Amenaza media por movimientos en masa tal como se presenta en el Anexo 1 (Mapa de amenaza CT-8511). En cuanto a la vulnerabilidad, los predios son catalogados como vulnerabilidad media que corresponde al 100% del polígono con viviendas de uno a tres pisos. Lo anterior se presenta en el Anexo 2 (Mapa de Vulnerabilidad), finalmente los predios de las dos manzanas tienen condición de Riesgo medio, y se exponen en el Anexo 3 (Mapa de Riesgo).

Los predios y zonas de cesión categorizados con amenaza media, vulnerabilidad media y riesgo medio se presentan en la Tabla 22 y Tabla 23 a continuación.

Tabla 22. Predios con cobertura en amenaza, vulnerabilidad y riesgo medio por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Manzana	Predios Amenaza Media	Predios Vulnerabilidad Media	Predios Riesgo Medio
1	1 a 12	1 a 12	1 a 12
2	1 a 13	1, 3 a 6, 11 a 13	1, 3 a 6, 11 a 13

Tabla 23. Zona de Cesión con cobertura en amenaza media por Movimientos en Masa en el desarrollo Orquídea Sur 3 Sector

Tipo de Zona	Nombre	Área m2
Vial	Calle 1 C Este	628,9
Vial	Diagonal 97 Sur	355
Zona Verde	Zona Verde No. 2	414,7

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos en el presente documento técnico se realizan las siguientes recomendaciones presentadas en la tabla 24, para los predios vacíos ubicados en Zona de Amenaza Media

Tabla 24. Predios sin construir que presentan categorización de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el Desarrollo Orquídea Sur 3 sector

Manzana	Pedio	Recomendaciones
	2	<p>Se recomienda a los propietarios de los lotes sin construir y a las entidades.</p> <p>1. Para nuevas obras de infraestructura, construcciones y ampliaciones se debe acoger la normativa vigente en cuanto al trámite de permisos y 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, actualmente NSR-10) o la normatividad que se encuentre vigente, igualmente se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus</p>
	7	

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2		funciones de control urbano.
	8	2. Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera excavaciones, se recomienda que el propietario y/o constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C."
	9	3. Para cualquier movimiento de tierras contemplado para la implantación de cualquier tipo de estructura, es necesario que el propietario, cumpla con lo establecido en la NSR-10, en especial el título H, realice buenas prácticas constructivas, todas en procura de mantener en condiciones estables los sectores que estén influenciados de manera directa o indirecta durante su intervención, en especial los cortes sobre taludes y/o rellenos que se generen durante la implantación de la vivienda. Adicionalmente, el propietario deberá asegurarse de que cualquier vertimiento de aguas, producto de su intervención en el predio, sea conducido de manera controlada al sistema de redes de la zona.
	10	

Para las zonas de cesión ubicadas en Zonas de Amenaza Media, se recomiendan las siguientes actuaciones expuestas en la Tabla 25.

Tabla 25. Recomendaciones para las Zonas de Cesión en Zonas de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector

Tipo	Zona	Área m2	Recomendaciones
Zona Vial	Carrera 1 C Este	628,9	1. Se recomienda a las entidades del Distrito, desde sus competencias, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector entre las que se encuentran: mantenimiento y construcción de la red de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas; todo esto con el fin de mejorar las condiciones de estabilidad geotécnica del barrio.
	Diagonal 97	355	
Zona Verde	Zona Verde No. 2	414,7	2. De acuerdo al artículo 25 del Decreto 1504 de 1998 "Por el cual se reglamenta el manejo del Espacio Público en los planes de Ordenamiento Territorial", se designa que la zona verde de Callejón de Santa Barbara es un bien de carácter público y no puede ser encerrada, y por tanto se recomienda a la Alcaldía Local de Rafael Uribe (sic) realizar el mantenimiento y dotación

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

			del área siempre y cuando garanticen el libre acceso.
--	--	--	---

Con el fin que los predios categorizados en riesgo medio (en la condición actual) conserven dicha calificación se les establece las recomendaciones presentadas a continuación; aclarando que no presenta condicionamiento o restricción para el desarrollo de usos urbanos:

Tabla 26. Recomendaciones para predios que presentan categorización de Riesgo Medio por Movimientos en Masa en el Barrio Orquídea Sur 3 Sector.

Manzana	Pedio	Recomendaciones
1	1 a 12	Los predios categorizados en Riesgo Medio hacen parte de la consolidación de viviendas en terrenos con pendientes bajas, sin evidencia de inestabilidad actual. Se recomienda lo siguiente:
2	1,3 a 6, 11 a 13	<p>1.Cada propietario o responsable, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales normas colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente, acaulemente NSR-10, Así como adelantar los trámites de licencias de construcción o actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.</p> <p>2.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 del terreno, conectándolas a las redes oficiales de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, EAAB E.S.P.</p> <p>3.En caso de que se requiera realizar ampliaciones y/o modificaciones se realizará un estudio que contemple la evaluación de estabilidad geotécnica de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes; para los cortes del terreno, se tendrán en cuenta los empujes de tierra generados por condiciones morfológicas, los esfuerzos inducidos por eventos sísmicos, así como las sobrecargas generadas por las edificaciones y vías adyacentes.</p> <p>Las acciones deberán ser implementadas con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la NSR- 10, y demás normatividad aplicable, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respetivos.</p>

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos en el presente documento técnico se realizan en las siguientes recomendaciones generales:

- Para no cambiar la condición de amenaza por Inundación o por Avenidas Torrenciales, se recomienda implementar los sistemas de alerta, promover los sistemas de drenaje urbano y promover prácticas que beneficien la entrega adecuada de aguas, el manejo de basuras y escombros y el mantenimiento periódico de las obras de drenaje.*
- Todos los predios del barrio Orquídea Sur 3 Sector , deben acoger por parte de los propietarios o responsables, la normatividad vigente, en cuanto a trámites de licencias de construcción o actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, con el objetivo de garantizar niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, actuablemente NSR-10), o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente se deben tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010.
(...).*
- Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015, del IDIGER “Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C. “.*
- Las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, las que ejecuten obras civiles mayores o las que desarrollen actividades industriales o de otro tipo deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial al Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, en desarrollo del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 relacionados con el deber de realizar los análisis específicos de riesgo, las medidas de reducción y los planes de emergencias y contingencias. De igual forma deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*
- Se recomienda a la Alcaldía Local de Usme en el marco de lo señalado en el numeral 9º Artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017 y el Artículo 11 de la Ley 2116 de 2021, realizar desde sus competencias el correspondiente control urbanístico e impedir la ocupación indebida y por ende deterioro de las condiciones físicas del terreno; así mismo, adelantar las acciones administrativas tendientes a verificar el cumplimiento de las recomendaciones impartidas mediante el presente concepto técnico.*

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

- (...)A los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.
- Se recomienda a las entidades Distritales en el marco de sus competencias continuar con el mejoramiento integral del barrio, mediante el diseño y construcción o adecuación de las vías (construcción de andenes, sistemas de contención y obras de drenaje para el manejo de aguas de escorrentía superficial y subsuperficial) y demás obras de infraestructura pública, con el fin de mejorar las condiciones de estabilidad geotécnica del barrio.

NOTA: Los demás numerales del concepto técnico CT – 8511 del 5 de enero de 2019 no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen vigentes y sin cambios.

14. ANEXOS.

Los siguientes anexos del CT-8511 se actualizan y se incluye el Anexo 1.1. en el presente concepto técnico para la legalización del desarrollo. A tener en cuenta el Anexo 1. Mapa de Zonificación y Amenaza por Movimientos en Masa, permanece igual que en el CT-8511.

- Anexo 1. Mapa de Zonificación de Amenaza por Movimientos en Masa para el desarrollo Orquídea sur 3 Sector. Localidad de Usme.
- Anexo 1.1. Mapa de Zonificación de Amenaza por Inundación y Avenidas torrenciales y/o Crecientes súbitas, para el desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, Localidad de Usme.
- Anexo 2. Mapa de Zonificación Vulnerabilidad por Movimientos en Masa del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, Localidad de Usme.
- Anexo 3. Mapa de Zonificación de Riesgo por movimientos en Masa del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, Localidad de Usme.

Finalmente, en Concepto Técnico CT-9013 del 7 de julio de 2022 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8511 de enero de 2019), el IDIGER aclaró el contenido de la Tabla 25. Recomendaciones para Zonas de Cesión en Zona de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector, del CT-8946 adenda No. 1 al CT-8511, dado el error de transcripción identificado por la entidad, consistente en mencionar al desarrollo “Callejón de Santa Barbara”, por lo tanto, adelantó el ajuste respectivo, en los siguientes términos:

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“Numeral 12. “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”: Se realiza corrección a la **Tabla 25. Recomendaciones para Zonas de Cesión en Zona de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector, del CT-8946 adenda No. 1 al CT-8511, dado el error de transcripción y queda para el presente documento de la siguiente manera:**

Para las zonas de cesión ubicadas en Zonas de Amenaza Media se recomiendan las siguientes actuaciones expuestas en la Tabla 25:

Tabla 25. Recomendaciones para Zonas de Cesión en Zona de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el barrio Orquídea Sur 3 Sector

Tipo	Zona	Área m2	Recomendaciones
Zona Vial	Carrera 1 C Este	628,9	1. Se recomienda a las entidades del Distrito, desde sus competencias, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector entre las que se encuentran: mantenimiento y construcción de la red de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas; todo esto con el fin de mejorar las condiciones de estabilidad geotécnica del barrio.
	Diagonal 97	355	
Zona Verde	Zona Verde No. 2	414,7	2. De acuerdo al artículo 25 del Decreto 1504 de 1998 “Por el cual se reglamenta el manejo del Espacio Público en los planes de Ordenamiento Territorial”, se designa que la zona verde No. 2 del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector, es un bien de carácter público y no puede ser encerrada, y por tanto se recomienda a la Alcaldía Local de Usme realizar el mantenimiento y dotación del área siempre y cuando garanticen el libre acceso.

5. OBSERVACIONES

Los demás numerales del concepto técnico CT-8946 del 18 de febrero de 2022 y por ende del CT-8511 de 2019 no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen vigentes y sin cambios”.

4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA- mediante oficio No. 2018EE257112 Proc 4244421 del 01 de noviembre de 2018 concluyó que el desarrollo “ORQUÍDEA

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUR 3 SECTOR no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental indicando lo siguiente:

“(…) En atención a su solicitud, me permito informarle que se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo Orquídea Sur 3 Sector de la Localidad de Usme, evidenciado que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su legalización(…)”.

Que la Subdirección de Mejoramiento Integral luego de verificar en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y el plano “C.G. 3.2, Estructura Ecológica Principal”, según el Decreto Distrital 555 de 2021, encontró que el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal, por lo cual, no se requiere del pronunciamiento de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio No. 2-2019-07812 del 18 de febrero de 2019, encontró que el plano del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación de esta entidad; por ello, emitió concepto cartográfico favorable.

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta Secretaría mediante memorando No. 3-2023-15613 del 2 de mayo de 2023, hizo entrega del estudio vial del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, en el cual informó lo siguiente:

“(…) B. ESTUDIO VIAL

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

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

Malla Vial Arterial y Malla vial intermedia

Como se identifica en el Mapa CU-4.4.3 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial”, en cuanto a malla vial arterial el desarrollo en estudio limita por el

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

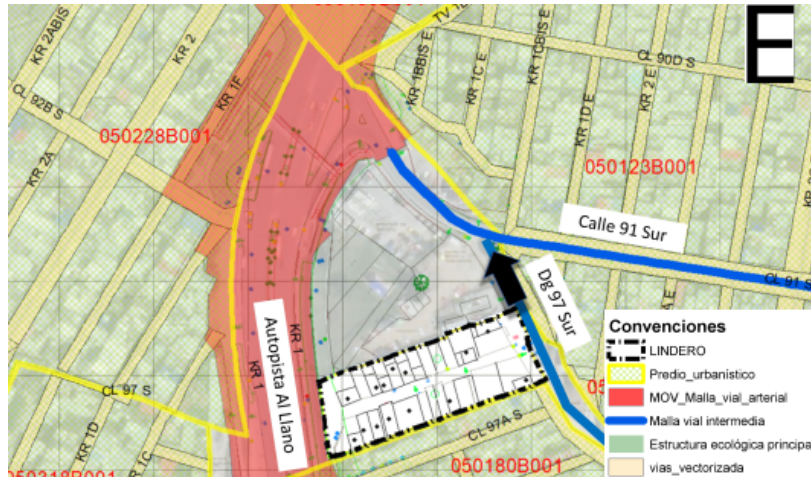
Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

costado occidente con la Avenida Autopista al Llano, sin embargo, el acceso vehicular al desarrollo se presenta por el costado oriente, a través de la Diagonal 97 Sur, que a su vez conecta por la Calle 91 Sur (Malla vial intermedia) hacia la Autopista Al Llano.



FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023 estudio vial DDS

Malla Vial Local

En la siguiente tabla se presenta la categorización de los tramos viales del desarrollo teniendo como base el perfil según el plano topográfico del proceso de legalización de conformidad con el Artículo 155 del D.D. 555 de 2021, realizando un paralelo con lo definido en el estudio vial en el marco del D.D. 190 de 2004 elaborado por la antigua DVTSP.

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL	TIPOLOGIA VIAL D.190/2004	OBSERVACIONES
1.Calle SIN NOMENCLATURA VIAL, ubicada al interior del desarrollo en estudio	L-10	Peatonal	Vía local de ancho mayor o igual a 4 metros. Paramentada con los lotes del desarrollo en estudio.
2.Diagonal 97 Sur, frente al desarrollo en estudio	I-5	V – 5	La cobertura “MOV_Malla_Via I_Integral” de la BDGC identifica a esta vía como perteneciente a la malla vial Intermedia con ancho mayor o igual a 18 metros ente líneas de demarcación.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

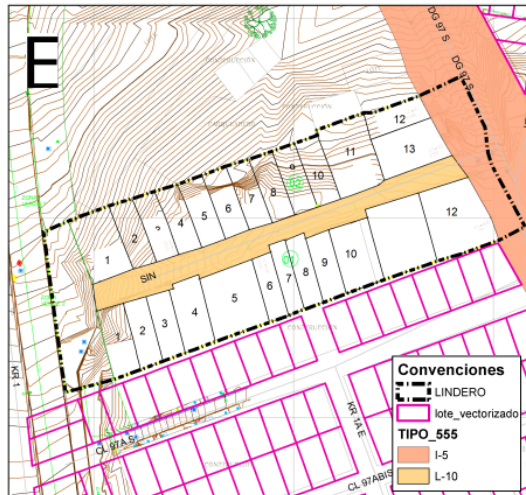
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

			Costado oriental: Paramentada con las zonas viales del plano US202/4-10. Costado Occidental: Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
--	--	--	--

Imagen 2



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

(...)

NOTAS ESPECIFICAS:

- De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén.
 - Los propietarios de los predios que acceden a través de las vías con ancho inferior al exigido por la norma NS 139 de la EAAB y que requieran de la construcción, ampliación o modificación de redes de acueducto y alcantarillado, tendrán que acogerse a los requisitos para la prestación del servicio exigidos por la EAAB, en los cuales la comunidad deberá garantizar las descargas de las aguas servidas y lluvias a las redes oficiales de la EAAB – ESP que se encuentren construidas en vía pública. Las vías que se encuentran en esa condición son las listadas a continuación:
- Calle sin nomenclatura vial, ubicada al interior del desarrollo en estudio.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

En este sentido, el acto administrativo que resuelve el procedimiento de legalización definirá, los compromisos y las obligaciones de los propietarios”.

Que la Dirección de Planeamiento Local de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el Memorando N° 3-2024-00565 del 09 de enero de 2024, informó que durante el proceso de legalización del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, de cara a los programas y proyectos establecidos en la UPL_05 ENTRENUBES, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Cruce con Proyectos Integrales Prioritarios-USM-03 _Alameda Entrequebradas - Tramo I y II (Subproyecto Tramo II). Reserva vial: Avenida Autopista al Llano			
Acciones Proyectos Integrales de Proximidad	Descripción	Localización	Sugerencia
Acción de Generación de parque a nivel de UPL.	Construcción de un parque nuevo. El parque puede ser un parque de proximidad (de menos de 1 hectárea) o un parque estructurante.	Parque Nuevo Sector La Orquídea 2 Vocación Contemplativo, CL 91 1B 59 E.	Este parque está marcado como suelo de reserva y por su área se considera de proximidad. Es de anotar que según el Art. 378 del POT “La zona de reserva es la demarcación cartográfica indicativa de aquellas áreas del territorio Distrital, que se consideran necesarias para la localización, ampliación y/o futura construcción de obras, proyectos o infraestructura de soporte de las estructuras del territorio”. Aplica para este suelo, la normatividad prevista en el subcapítulo 4 “Zonas de Reserva” del Decreto 555 de 2021 -POT. *Ver NOTA 1 para detalle de la intención de conectividad que justifica las acciones, como lineamiento a tener en cuenta para la precisión de la reserva.
Acción Parques Reverdecidos.	Mejoramiento de cobertura de árboles, vegetación y suelo	Parque Desarrollo	Este parque corresponde al previsto en el inventario de parques del IDRD con código

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



	<i>permeable en un parque existente.</i>	<i>Alfonso López Sector Buenos Aires</i>	<i>05-056, por lo que se sugiere consultar directamente a esa entidad el cruce de áreas</i>
<i>Acción Calle completa nueva (línea)</i>	<i>Construcción de una calle nueva que diseña todas las franjas funcionales de paramento a paramento orientado hacia una distribución modal sostenible del perfil vial. El diseño garantiza paisajismo, andenes, ciclorrutas, mobiliario y vías, de fachada a fachada.</i>	<i>Calle Completa en DG 97 S entre CL 97 BIS y CL 91 S.</i>	<i>Se sugiere empalmar el trazado de la Calle 97 S con los urbanismos aledaños, que indican que se trata de una vía con un ancho de 18 metros.</i>

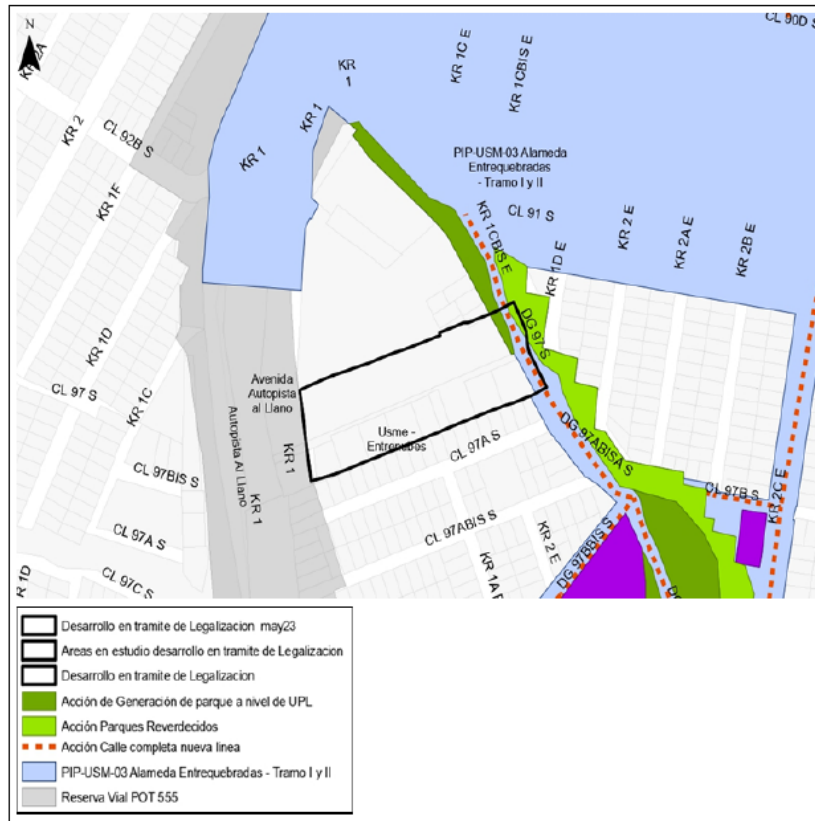
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**



(...)"

De conformidad con lo señalado anteriormente, es importante mencionar que según el Decreto Distrital 555 del 2021, en cuanto a licenciamientos en aquellas zonas de reserva se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva. Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.

Parágrafo 1. *En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.*

Parágrafo 2. *Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias.*

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

5.1. Norma urbanística aplicable.

Que los propietarios, y/o los poseedores del desarrollo “*orquídea Sur 3 Sector*”, a través de Acta firmada el 18 de mayo de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 manifestaron su consentimiento de manera expresa para que al desarrollo le sean aplicables las disposiciones del citado Decreto Distrital y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En ese sentido la propuesta normativa se estructura con base en las disposiciones del Decreto Distrital mencionado, tal como se consigna en el estudio urbano.

Que de acuerdo con el mapa “CG - 2.2 Unidades de Planeamiento Local” y el mapa “CU - 5.1 Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021, el desarrollo “*ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR*” se localiza en la Unidad de Planeamiento Local – UPL – 05 Usme - Entrenubes, en Tratamiento de Desarrollo.

Que, en relación con lo anteriormente señalado, el artículo 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece:

“Artículo 275. Exclusión de la aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. *No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo y se excluyen de las actuaciones de urbanización, aun cuando se les haya asignado este tratamiento en la cartografía del presente Plan:*

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

(...)3. *Los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización o formalización urbanística. (...)*

Que en virtud de que el desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**” es un asentamiento de hecho, tal y como se registra en el presente acto administrativo y su expediente, se encuentra en trámite de legalización y, por tanto, no le es aplicable el tratamiento de desarrollo.

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

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

Que en visita a terreno de fecha 6 de octubre de 2020 y elaboración del estudio urbano realizado por la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos.

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

Que con base en el numeral 3 del artículo 500 del Decreto Distrital 555 de 2021 la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que de acuerdo con el mapa “C.U-5.2 áreas de actividad y usos del suelo” del Decreto Distrital 555 de 2021, al desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” le son aplicables las normas para las áreas de actividad de conformidad con la siguiente asignación:

Sector	Área de Actividad	Zona
Todo el desarrollo	Área de Actividad Estructurante	Receptora de actividades económicas

Que, en consecuencia, el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, es objeto de legalización y su señalamiento normativo corresponderá al tratamiento de Mejoramiento Integral en Área de Actividad Estructurante A.A.E. Receptora de Actividades Económicas, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

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

En primer lugar, no se está en presencia del hecho generador representado en la *“incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano”*. Dado el alcance de la legalización urbanística previsto en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el acto administrativo que legaliza el desarrollo “Orquídea Sur 3 Sector” no contiene una decisión que altere la clasificación del suelo, clasificación que, al ser una norma urbanística estructural, precisa de instrumentos urbanísticos de mayor jerarquía,

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

siendo este el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plano CG-2.1 *Clasificación del suelo*.

Tampoco se está en presencia del hecho generador consistente en “*El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo*”, toda vez que conforme al artículo 2.2.6.5.1 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 la legalización urbanística hace las veces de licencia de urbanización para el desarrollo que se legaliza. Las licencias de urbanización, según el artículo 2.2.6.1.1.4 del precitado decreto “*concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización*”, quiere ello decir que no es del resorte de la legalización urbanística la definición de los usos del suelo, pues esa definición de los usos está prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial y el acto de legalización urbanística únicamente precisa o concreta cuáles de ellos son aplicables al desarrollo que se legaliza.

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

Finalmente, no es viable determinar que procede la contribución especial de plusvalía por el hecho generador de “*La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación*”, toda vez que el numeral tercero del artículo cuarto del Decreto 790 de 2017 hace la exclusión expresa del tratamiento de mejoramiento integral, que es el tratamiento que se aplica al desarrollo “*ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR*”, de conformidad con lo ya expuesto en esta resolución. ”, de conformidad con lo ya expuesto en esta resolución.

Que, de acuerdo con el anterior argumento, en la presente resolución mediante la cual se legaliza el desarrollo “*ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR*” no se configura hecho generador de plusvalía.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

5.3. Estudio urbanístico final.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 18 de mayo del 2023, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbano final y se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que, a su vez, se realizó publicación del estudio urbanístico final del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, el día 9 de junio de 2023, por un periodo de diez (10) días hábiles, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

6. Publicación y participación ciudadana

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024 y el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en el portal único de proyectos de actos administrativos - LEGAL BOG entre el 17 y el 23 de mayo de 2025, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, tramite dentro del cual se presentó una (1) observación por parte de un ciudadano interesado, a la cual se le dio respuesta en la correspondiente “matriz de observaciones y respuestas”.

7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021

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

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas solicitudes deben ser tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado Decreto.

Que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**”, fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. 1-2019-67439 del 03 de octubre de 2019, sin embargo, la comunidad del desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**”, expresó su voluntad de acogerse a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco del proceso de legalización, mediante solicitud presentada en el taller del estudio urbanístico de fecha 18 de mayo de 2023.

Que de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 45 del Decreto Distrital 165 de 2023, a las solicitudes de legalización que cuenten con auto de inicio al 10 de mayo de 2023, fecha de entrada en vigor del referido decreto, le serán aplicables las normas de trámite o de procedimiento vigentes al momento de expedirse el auto de inicio. En ese orden de ideas, el trámite de legalización que culmina con la expedición del presente acto administrativo se adelantó dando aplicación a las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015. Lo anterior, sin perjuicio de las disposiciones sustantivas aplicables al caso particular, las cuales son del Decreto Distrital 555 de 2021, estas, por manifestación expresa de acogerse a dichas disposiciones por parte de los interesados del trámite del desarrollo objeto de legalización.

Que en el presente caso opera el régimen de transición previsto en el artículo quinto del Decreto Distrital 800 de 2018, toda vez que, al 25 de diciembre de 2018, fecha de entrada en vigor del referido Decreto, el desarrollo ya contaba con informe de viabilidad para la legalización, el cual elaboró la Secretaría Distrital del Hábitat el 30 de agosto de 2017. En consecuencia, para la legalización del desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**” no se necesita el Informe Técnico y Jurídico previsto en el parágrafo único del artículo décimo del Decreto Distrital 476 de 2015.

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que, adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, de la Localidad de Usme.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Legalización del desarrollo y aprobación del plano. Legalizar el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, ubicado en la Localidad No. 05 Usme y adoptar el Plano Urbanístico No. US293/4-03, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

DESARROLLO	CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
	ITEM	ÁREA (m ²)	%
ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR	ÁREA BRUTA	4.733,62	100
	ÁREA UTIL	3.341,34	70,59
	ÁREAS DE CESIÓN	1.392,28	29,41
	N.º MANZANAS	2	
	N.º PREDIOS	25	

Parágrafo 1. Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectúe la incorporación del Plano No. US293/4-03, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

entidades distritales, el estudio urbanístico y los demás relacionados en la parte considerativa y en el articulado de esta resolución.

CAPÍTULO II

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto Distrital 555 de 2021, en donde se relacionan las diferentes estructuras territoriales, a saber: ecológica principal, integradora de patrimonios, funcional y del cuidado, y la socioeconómica, creativa y de innovación.

Artículo 3. Suelo de protección. En el área delimitada del desarrollo “*ORQUÍDEA SUE 3 SECTOR*” no se identificaron elementos constitutivos del Suelo de Protección:

3.1. Estructura Ecológica Principal. El área del desarrollo “*ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR*” no cuenta con elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente, oficio No. 2018EE257112 Proc 4244421 del 01 de noviembre de 2018 y verificado por la Subdirección de Mejoramiento Integral en la Base de Datos Geográfica Corporativa -BDGC- de la Secretaría Distrital de Planeación y el plano “*CU-2.1 Estructura Ecológica Principal en suelo urbano y de expansión*”, que hace parte del Decreto Distrital 555 de 2021.

3.2. Alto Riesgo no Mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante conceptos técnicos No. CT-8946 con fecha de elaboración 2 de febrero de 2022 (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8511 de enero 5 de 2019) y No. CT-9013 del 7 de julio de 2022 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8511 de enero de 2019), el desarrollo no se localiza en zona de alto riesgo no mitigable.

Artículo 4. Estructura integradora de patrimonios. El área del desarrollo “*ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR*” no cuenta con elementos constitutivos de la estructura integradora de patrimonios, de acuerdo con lo analizado por parte de la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría a partir del plano “*C.G-4. Estructura integradora de patrimonios*” del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Artículo 5.- Estructura funcional y del cuidado. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y del Cuidado del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” son los siguientes:

5.1. Sistema de movilidad – Reserva vial. Para el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, y de acuerdo con el Mapa CU-4.4.3 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial”, el desarrollo no presenta demarcaciones de reserva vial.

5.2. Sistema de movilidad – Malla Vial Local. El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano No. US293/4-03, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 975,98 m2.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. US293/4-03 que hace parte integral de este acto administrativo.

5.3. Sistema del espacio público peatonal para el encuentro. En el Mapa CU- 4.1. “Sistema de Espacio Público” del Decreto Distrital 555 de 2021 no aparecen identificados elementos del espacio público y peatonal para el encuentro que afecten al desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”. Sin embargo, el desarrollo urbanístico cuenta con elementos de espacio público y peatonal que por virtud del acto de legalización serán objeto de incorporación al espacio público del Distrito Capital, en los términos del artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021.

5.3.1 Acceso a predios por el sistema de espacio público peatonal para el encuentro. Para los predios que eventualmente queden afectados por el sistema de espacio público peatonal del encuentro, estos se podrán desarrollar a partir de lo dispuesto en el literal C numeral 2 del artículo 122 del Decreto 555 del 2021 que señala: “c. Se pueden habilitar accesos peatonales a los predios públicos y privados a través de cualquiera de los elementos del sistema, mediante la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, este licenciamiento estará condicionado a la habilitación de la infraestructura peatonal que permita el acceso a todos los predios colindantes con el espacio público. En la correspondiente licencia de construcción, el Curador Urbano autorizará la intervención de la infraestructura peatonal, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo Intervención y Ocupación del Espacio Público del presente plan.

c. (sic) Se deben generar fachadas activas en los primeros pisos de las edificaciones contiguas a las áreas del sistema, mediante accesos y ventanas translúcidas, que permitan la integración visual entre el espacio público y los predios privados. “.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

5.4. Sistema de servicios públicos. Para efectos de la presente resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**”, de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo. De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico No. 3431001-S-2022-011214 del 17 de enero de 2021. En este sentido, cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos que el mencionado concepto adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

CAPÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 6. Tratamiento y área de actividad. La norma urbanística de aprovechamiento a la cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**”, son los siguientes:

Clasificación del suelo	Urbano	Numeral 2, art 12, del Decreto Distrital 555 de 2021
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Artículo 332 y 333 del Decreto Distrital 555 de 2021
Área de actividad	Estructurante	NUMERAL 1 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021
Zona	Receptora de Actividades Económicas	LITERAL b del numeral 1 del art 240 del Decreto Distrital 555 de 2021
Sector (UPL)	MI/3 (UPL 6 Usme Entrenubes)	Plano de edificabilidad de la UPL Usme Entrenubes, Decreto Distrital 524 de 2023.

Artículo 7. Régimen de usos. El régimen de usos aplicables al desarrollo “**ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR**” será el definido y aplicable para el Tratamiento de Mejoramiento Integral - Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas en los artículos 243, 244, 245 y 246 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

vigentes sobre la materia y de acuerdo con las condiciones del desarrollo. En consecuencia, se deben tener en cuenta los siguientes usos, condiciones y acciones de mitigación:

Uso		Intensidad		Condiciones	Mitigación
Residencial	Unifamiliar - Bifamiliar	Complementario		25	MA1, MA8
	Multifamiliar Colectiva - Habitacionales con servicios	Complementario		1, 25 MU2, MU3	MA1, MA8
Comercio y servicios	Comercio y servicios básicos.	Complementaria	Tipo I	15	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2
			Tipo II	15 MU1, MU3	MA3, MA7, MA8
	Servicios de oficinas y servicios de hospedaje	Complementaria	Tipo I	-	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2,
			Tipo II	- MU3	MA3, MA7, MA8
	Servicios al automóvil	Complementaria	Tipo I	9, 16	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2,
			Tipo II	4, 9, 16	MA3, MA7, MA8.
	Servicios especiales	Complementaria	Tipo I	11	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2,
			Tipo II	5, 11 MU1, MU3	MA3, MA7, MA8.
	Servicios logísticos	Complementaria	Tipo I	22	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2,
			Tipo II	22 MU3	MA3, MA7, MA8.
Industrial	Producción artesanal	Complementaria	Tipo I	13, 21.	MA1, MA2, MA3, MA6,
			Tipo II	13, 21, MU3.	MA7, MA8
	Industria liviana	Complementaria	Tipo I	16, 22	MA1, MA2, MA3, MA6,
			Tipo II	16, 22 MU3	MA7, MA8
	Industria mediana	Complementaria	Tipo I	12,22	MA1, MA2, MA3, MA4,
			TIPO II	8, 22 MU3	MA5, MA6, MA6, MA8.

Parágrafo 1. Para las condiciones aplicables a los usos, se tendrá en cuenta lo definido en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, reglamentado por el

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Decreto Distrital 122 del 2023, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la norma distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia para el tratamiento de mejoramiento integral, Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas.

Parágrafo 2. Para la aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), la definición del tipo de impacto generado por parte de la actividad (BIA – bajo y AIA – alto), y los urbanísticos (MU) determinados para los usos, se tendrá en cuenta lo definido para el área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas en los artículos 245, 246 y 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la norma distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 3. Se permite el desarrollo del uso dotacional, siempre y cuando se cumpla con las condiciones aplicables en el artículo 243 y lo definido en el artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el capítulo 3 del Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*”, o la norma que los modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, así como las demás normas aplicables presentes en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 4. Respecto a la integración predial, la misma podrá adelantarse si se cumple con lo dispuesto en el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la norma distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 5. Los usos no contemplados en el presente artículo para el área de actividad estructurante y la zona receptora de actividades económicas conforme el artículo 243 del Decreto Distrital 555 del 2021, podrán ser autorizados por el Curador Urbano en la Licencia Urbanística o acto de reconocimiento correspondiente, una vez el desarrollo objeto de legalización cuente con los soportes urbanos de malla vial intermedia totalmente construida que permitan su correcto funcionamiento.

En el caso, en que se produzca una modificación del tratamiento urbanístico señalado en este acto administrativo, procederá la autorización y habilitación de aquellos usos no contemplados en el presente artículo por parte del Curador Urbano, que correspondan al nuevo tratamiento urbanístico aplicable.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

La habilitación de los usos que se señalan en el presente párrafo, serán procedentes cumpliendo las condiciones y restricciones aplicables previstas en los artículos 243, 245, 246 y 248 respectivamente, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.

Parágrafo 6. Conforme a lo indicado en el plano de legalización del presente desarrollo con n°. US293/4-03 que hace parte integral de este acto administrativo y de acuerdo con lo señalado por la Dirección de Planeamiento Local en concepto con radicado n°. 32024-00565 del 9 de enero del 2024 los predios 12 y 13 de la manzana 2 están afectados parcialmente por la reserva del PIP Alameda Entre quebradas – Tramo I y II (Subproyecto Tramo II) reserva vial Avenida Autopista al Llano, por lo cual, en la parte afectada por la reserva, conforme al artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021, no se podrán desarrollar usos residenciales, ni superar la edificabilidad allí señalada.

En caso de levantarse por la autoridad competente la reserva a la que hace referencia este párrafo, desde la fecha que se formalice el levantamiento se podrán desarrollar los usos residenciales y la edificabilidad señalada en este acto administrativo o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la normatividad distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Parágrafo 7. Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Artículo 8. Estacionamientos. Las exigencias sobre los estacionamientos están relacionadas con el Área de Actividad asignada y se aplican conforme a lo estipulado en los artículos 389, 390, 390A y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en la normatividad distrital y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia, así:

	EXIGIDO	OPCIONAL	
Área de actividad	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

		cálculo de estacionamientos	construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante			
Receptora de Actividades Económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

Artículo 9. Condiciones de edificabilidad. Además de lo definido en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, aplicarán las condiciones de edificabilidad de que tratan los artículos 337 y 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, el siguiente cuadro de alturas extraído del artículo 338 ídem, así como las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO			
		Menor a 240 m ²	Igual o mayor a 240m ² y menor a 800 m ²	Mayor a 800m ² y hasta 2.000 m ²	mayor a 2.000 m ²
Ancho de vía	menor a 12 metros	3			
Sobreancho andenes	de	<p>La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos.</p> <p>En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto.</p> <p>Se podrán generar sobreanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida.</p>			

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO			
	Menor a 240 m²	Igual o mayor a 240m² y menor a 800 m²	Mayor a 800m² y hasta 2.000 m²	mayor a 2.000 m²
	<p>Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación.</p> <p>El retroceso mínimo exigible a los predios en cada costado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.</p>			
Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público	<p>25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.</p> <p>30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.</p>			
Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.	<p>Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.</p>			
Obligación de Vivienda de Interés Prioritario	<p>Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.</p>			

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

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

Parágrafo. Teniendo en cuenta que el lote No. 12 de la manzana 1 tiene un área de 264,95 m² según plano de loteo, éste podrá desarrollar una altura de hasta 5 pisos, de conformidad con el cuadro señalado por el artículo 338 del Decreto Distrital 555 del 2021, dado que su frente se encuentra sobre la Diagonal 97 Sur, denominada Malla Vial Intermedia, con ancho mayor a 18 metros, una vez dicha vía sea construida en su máximo perfil definitivo, mientras tanto, se deberá acoger a la altura definida para los demás predios del desarrollo, de conformidad con las demás normas establecidas para tal fin.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

9.2. Antejardines. No se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines en concordancia con lo dispuesto en las normas aplicables del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, o aquellas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

9.3. Sótanos y semisótanos. Conforme con las normas aplicables del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, en el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m2. En terreno inclinado, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER.

9.4. Rampas peatonales y escaleras. Las condiciones para el desarrollo de estos elementos corresponden a lo definido por las normas aplicables del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así:

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

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

9.5. Paramentación. Se deberá respetar la paramentación señalada en el plano urbanístico No. US293/4-03 que hace parte integral de la presente resolución.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

9.6. Aislamientos. Los aislamientos aplicables al tratamiento de mejoramiento integral que le corresponde al desarrollo objeto de legalización, se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en el Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

En el caso, en que se produzca una modificación del tratamiento urbanístico señalado en este acto administrativo, se deberán aplicar las condiciones de aislamiento correspondiente a este último.

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

9.8. Voladizos. Los voladizos se manejarán conforme con las disposiciones contenidas en el Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, así como en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

Parágrafo 1. No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Parágrafo 2. En materia de alturas, debe aplicarse además lo definido en los numerales “*ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES*” y “*EMPATES DE ALTURA*” del Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico*”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

10.1. Altura mínima y máxima por piso. La altura mínima y máxima por piso de las edificaciones aplicables al tratamiento de mejoramiento integral que le corresponde al desarrollo objeto de legalización será la definida en el Anexo 5 “*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, conforme al cuadro a continuación extraído de dicha norma así:

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,30	Según norma específica

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

10.2. Ventilación e iluminación en las edificaciones. Las edificaciones deberán cumplir con las normas definidas en el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

y las normas aplicables del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Artículo 11. Subdivisiones y tamaño de los lotes. A partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, se reconocerán únicamente los frentes y áreas de los lotes registrados en el plano urbanístico No. US293/4-03. Para nuevas subdivisiones se deberá dar aplicación a lo definido en el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, conforme al cuadro extraído de dicha norma así:

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

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

Artículo 13. Cerramientos. Se deberá cumplir con las normas aplicables al tratamiento de mejoramiento integral que le corresponde al desarrollo objeto de legalización, según lo señala el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAPÍTULO IV

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

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

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

15.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas. La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

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

Área Total desarrollo	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
4.733,62 m ² (100%)	4.733,62 m ² (55,13%)	1.183,40 m ² (25%)	416,30 m ²	767,10 m ²	25

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 que se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 38 del Decreto Distrital 476 de 2015.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

15.4. Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público. La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano No. US293/4-03, que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.

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

Parágrafo. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. US293/4-03, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 16. Determinación del Efecto Plusvalía. Conforme a lo expuesto en la parte motiva de este acto administrativo la expedición de la presente legalización urbanística del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR”, no constituye hecho generador de participación en plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo o por un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997; el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y el Decreto Distrital 790 de 2017.

CAPÍTULO VI

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Artículo 17. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

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

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

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

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo “ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 767,10 m². Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

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

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

17.5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano No. US293/4-03 del desarrollo “*ORQUÍDEA SUR 3 SECTOR*”, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

17.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER: Se deberán tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los conceptos técnicos No. CT-8946 con fecha de elaboración del 2 de febrero de 2022 (Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8511 de enero 5 de 2019) y No. CT-9013 del 7 de julio de 2022 (Adenda No. 2 al Concepto Técnico CT-8511 de enero de 2019), por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

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

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES VARIAS

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

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

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

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

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

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

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

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

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

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 575 del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue 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.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C. a los 27 días de mayo de 2025

Ursula Ablanque.

**Ursula Ablanque Mejia
Despacho Secretaría**

Aprobación Técnica: Natalia Silva Mora – Subsecretaria de Planeación Territorial.
Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo.
Dayana Esperanza Higuera Cantor – Subdirectora de Mejoramiento Integral.
Jimmy Guzmán B. - Arq. Urb. Dirección de Desarrollo del Suelo

Revisión Jurídica: Lorena Pardo Peña - Subsecretaría Jurídica.
Giovanni Perdomo Sanabria – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Miguel Ángel Malagón Monroy – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Edwin Emir Garzón Garzón – Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.
Juan Sebastián Ortiz Rojas – Dirección Desarrollo del Suelo.

Proyecto: Dubán González Castro – Subdirección de Mejoramiento Integral
Gabriel Enrique Arias Vega – Subdirección de Mejoramiento Integral.

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

Archivo Central de la SDP
Calle 21 N°69B-80

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**



Nota:
El ancho vial se consolidará solo cuando se hagan efectivos los retrocesos viales marcados, los cuales obedecen a lo establecido en el oficio S-2018-330459 3431003-2018-1329 de la EAAB.

SECCIONES TRANSVERSALES



CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	4733,62	100,00
ÁREA ÚTIL	3341,34	70,59
ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO	1392,28	29,41
Nº MANZANAS	2	
Nº PREDIOS	25	

ÁREA BRUTA	
MOJONES	ÁREA (m²)
1-3-4-5-6-7-7A-7B-8-9-9A-10-11-13-14-15-16-17-17A-18-19-20-21-22-22A-22B-23-24-1	4733,62

ÁREA ÚTIL POR MANZANA

MANZANA Nº.	1	2
Nº Predios	12	13
PREDIO	ÁREA (m²)	ÁREA (m²)
1	123,22	184,10
2	99,93	105,46
3	98,76	99,83
4	137,43	101,90
5	230,67	107,99
6	82,22	108,24
7	77,65	101,63
8	91,17	103,42
9	101,18	101,96
10	165,77	103,61
11	251,22	223,03
12	264,95	94,40
13		181,60
TOTAL (m²)	1724,17	1617,17

ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO		
ÁREAS DE ZONAS VIALES		ÁREA (m²)
ÍTEM	MOJONES	
DIAGONAL 97 SUR	20-44-43-46-15-16-17-17A-18-19-20	354,54
CARRERA 1C ESTE	26-45-51-50A-50-49A-49-48A-48-47-46-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-31-30-29-28-27-26	621,44
ÁREAS DE ZONAS VIALES		975,98
ÁREAS ZONAS VERDES		
ZONA VERDE 2	1-3-4-45-26-24-1	416,30
TOTAL ÁREA DE CESIÓN AL DISTRITO		1392,28

CONEXIONES		SÍMBOLO
Postes Alumbrado		
Postes Teléfono		
Postes Electricidad		
Poste		
Pozo Alcantarillado		
Medidor		
Punto Topografía		
Zona Verde		
Cámara de Teléfono		
Arbol		
Señal de Tránsito		
Cajas Alcantarillado		
Mojón		
Cajas Energía		
Área Construida		
Borde de Vía		
Carreable		
Cuneta		
Escaleras		
Cerca		
Hidranete		
Puente Peatonal		
Muro de Contención		
Límite del desarrollo		
Estudio Vial		

DESARROLLO:

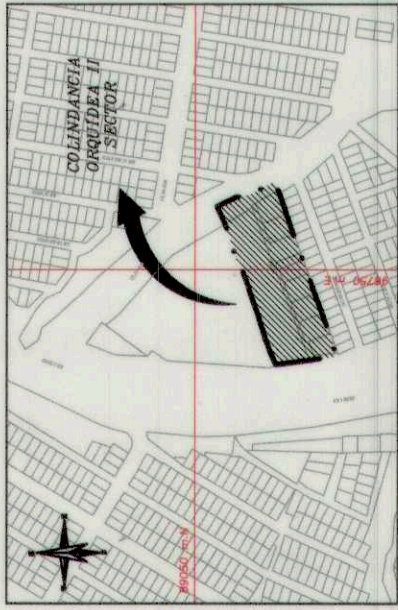
ORQUÍDEA SUR
3 SECTOR

LOCALIDAD: USME.

PLANO DE LEGALIZACIÓN

REPRESENTANTE DEL TRÁMITE (URBANIZADOR, PROPIETARIO, COMUNIDAD)	PROFESIONAL RESPONSABLE LEVANTÓ:	DATOS DEL PREDIO:
FIRMA: NOMBRE: C.C.:	FIRMA: NOMBRE: MATRÍCULA:	MATRÍCULA INMOBILIARIA No: ESCRITURA No: CÉDULA CATASTRAL:

LOCALIZACIÓN ESCALA 1:5000



OBSERVACIONES S.D.P.

NOTA1: PREDIO PROPIEDAD DEL SEÑOR MANUEL VICENTE ALARCÓN AREBALO
NOTA2: VIA EN PROYECCIÓN
NOTA3: PREDIO PROPIEDAD DEL SEÑOR MANUEL VICENTE ALARCÓN AREBALO
NOTA4: PREDIO PROPIEDAD DEL SEÑOR MANUEL VICENTE ALARCÓN AREBALO

RESOLUCIÓN: 0872

FECHA: 27 MAR 2015

PLANCHA 1:1000.

UPZ 59 ALFONSO LOPEZ.

BOGOTÁ, D.C

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Orquídea Abianque.

SECRETARÍA

SUBDIRECCIÓN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO DEL SUELO

SUBSECRETARÍA

DIRECCIÓN DE CARTOGRAFÍA

PROFESIONAL

VO. BO. SUBDIRECTORA

VO. BO. DIRECTORA

PLANO No.: US293/4-03