



No 0 8 5 4

06 OCT. 2008

**Resolución número**

*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.*

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 458, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT); 238 del Acuerdo 6 de 1990; 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y,

**CONSIDERANDO**

Que a través del artículo 71 del Acuerdo 257 de 2006 se transformó el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en la Secretaría Distrital de Planeación, a la cual, mediante el Decreto Distrital 550 de 2006, le fue asignada, entre otras funciones, la de *"Dirigir la elaboración, reglamentación, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital"*.

Que la legalización del desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, fue ordenada mediante Decreto Distrital 483 de 1994, teniendo en cuenta que se demostró su existencia con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, mediante el análisis de la aerofotografía No. 621 del vuelo R 1131 de los años 1990-1991, tal como consta en el informe presentado dentro del contrato de consultoría No. 161 de 2006.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación SDP), inicio de oficio la legalización del desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, según las facultades que le fueron conferidas mediante el artículo 458, numeral 1 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), proceso dentro del cual se adelantó el levantamiento de su plano de loteo mediante contrato No. 195 el 30 de diciembre 2004, suscrito con la ingeniera MARIA YOLANDA PALACIOS.

Que según lo establecido en el artículo 478, numeral 5, del Decreto Distrital 190 de 2004, los desarrollos que al momento de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 619 de 2000), contaban con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor de Bogotá, conforme a lo establecido en el artículo 237 del Acuerdo 6 de 1990, pueden iniciar y concluir el proceso de legalización ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), bajo las normas contenidas en el citado Acuerdo, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Plan.



***Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.***

Que mediante estudio cartográfico elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación, se determinó que existe la siguiente sobreposición cartográfica con los planos que se relacionan a continuación:

- Con los planos U41/1-13 y U41/1-14 (Franja Diez - Finca San Cristóbal): lotes 1 a 4 de la manzana 2, parte de la zona verde y parte de la vía 2.
- Con los planos U41/1-11 y U41/1-12 (Franja nueve - Finca San Cristóbal): lotes 5 a 14 de la manzana 2, lote 2 de la manzana 4, parte de la zona verde y parte de la calle 164.

Según visita a terreno, efectuada el 5 de octubre de 2006, en ejecución del Contrato de Consultoría No. 161 de 2006, se constató que el desarrollo objeto de la presente reglamentación presenta una estructura urbana definida y una consolidación aproximada del 85,2 %.

Que a través de aviso publicado en el diario La Republica del día 24 de noviembre de 2006, esta entidad informó sobre el trámite de legalización del desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo.

Que revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-186040, expedido el 10 de julio de 2007, correspondiente al lote de mayor extensión del cual hace parte el predio sobre el cual se encuentra el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, se estableció que el propietario del mismo fue el señor JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ CARREÑO.

Que debido a que no fue posible efectuar la citación por correo certificado al señor JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ CARREÑO, por desconocimiento de su dirección, se realizó la correspondiente publicación en el diario La República el día 1º de junio de 2007, con el fin de que se hiciera parte dentro del proceso de legalización e hiciera valer sus derechos.

Que el señor SÁNCHEZ CARREÑO, citado mediante la publicación indicada, no compareció ni se hizo parte dentro del trámite de legalización.

Que las Empresas de Servicios Públicos CODENSA S.A. E.S.P., Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá E.S.P., Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. –TELECOM- y Gas Natural E.S.P, conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos de competencia de cada una de dichas empresas, exceptuando los predios excluidos de la legalización.





06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0854

*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaqué, en el Distrito Capital.*

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), mediante concepto técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007, delimitó las diferentes zonas en riesgo y amenaza del asentamiento objeto del presente Acto Administrativo, y estableció las recomendaciones propias encada caso.

Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., a través de concepto técnico No. 0815-2007-1071 del 10 de julio de 2007, determinó mediante coordinadas la Zona de Reserva Ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Arauquita.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas sobre esta materia, se encontró viable la legalización del desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en la localidad 01 Usaqué, en Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

### CAPÍTULO I

#### ASPECTOS GENERALES.

#### ARTÍCULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.

Legalizar el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en la Localidad No. 01 Usaqué, y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:

Desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR	Área total	No. total de lotes	Area Neta Urbanizable	No. de lotes en Area Neta Urbanizable	PLANO No.
	1,46 Ha (14.666,44 m2)	54	1,11 Ha (12.460,43 m2)	35	U258/4-05



Continuación de la Resolución Número No 0854 06 OCT. 2008

*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaqué, en el Distrito Capital.*

**PARAGRAFO:** La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del plano citado en la cartografía oficial a escala 1:2000, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución.

## **ARTÍCULO 2. ÁREAS DEL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN Y ZONAS EN AMENAZA Y/O RIESGO.**

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 6 de 1990, y las localizadas en alto riesgo y alta amenaza, se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas, según los conceptos técnicos que hacen parte integral de esta Resolución.

Las áreas localizadas en primer nivel de zonificación, son las que a continuación se enumeran:

1. Zona Verde del desarrollo.
2. Zona de Reserva Ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la quebrada Arauquita.

Las zonas localizadas en alto riesgo o alta amenaza, son las señaladas en el concepto técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007.

## **CAPÍTULO II**

### **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

## **ARTÍCULO 3. ZONIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS.**

El área comprendida por el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

**ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA, ZONA RESIDENCIAL GENERAL 01, CÓDIGO A-RG-03-3C/5C.**

Aplicable a toda al área del desarrollo.





06 OCT. 2008

*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.*

#### ARTÍCULO 4. USOS.

Los usos permitidos son lo que se señalan en el siguiente cuadro:

TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN, ZONA RESIDENCIAL GENERAL 03, CÓDIGO A-RG-03-3C/5C	
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
Vivienda	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comercio:<ul style="list-style-type: none"><li>- Local I-A y I-B.</li><li>- Zonal II-A y II-B (excepto hostales y hosterías), únicamente sobre vías vehiculares.</li></ul></li><li>▪ Oficinas.</li><li>▪ Uso Institucional:<ul style="list-style-type: none"><li>- Local (clase I).</li><li>- Zonal (clase II), únicamente sobre vías vehiculares.</li></ul></li><li>▪ Industria Clase I-A, únicamente sobre vías vehiculares.</li><li>▪ Estacionamientos en Altura, únicamente sobre vías vehiculares</li></ul>

**PARÁGRAFO 1.** La intensidad de los usos complementarios, se regirá por lo establecido en el Decreto 325 de 1992.

**PARÁGRAFO 2.** En los casos en que se adquieran o se cedan predios adicionales para zonas públicas, éstos se destinarán a los sistemas recreacional público y/o de equipamiento comunal público, y podrán desarrollar los usos previstos en el artículo 429 del Acuerdo 6 de 1990.

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

#### ARTÍCULO 5. ZONAS EN ALTO RIESGO Y/O ALTA AMENAZA.

La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, según el Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007, recomienda lo siguiente:

"Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible continuar con el proceso de legalización para los predios del desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, a los que se les definió amenaza media y/o riesgo medio por fenómenos de remoción en masa y se recomienda excluir del proceso aquellos predios con amenaza alta y/o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa".

Los predios que se listan a continuación corresponden a aquellos con restricción o condicionamiento de uso por encontrarse ubicados en ZONAS DE AMENAZA ALTA POR fenómenos de remoción en masa, y por su estado actual, su uso urbano, debe quedar condicionado y/o restringido a las recomendaciones específicas indicadas a continuación:



Continuación de la Resolución Número No 0854 06 OCT. 2008

**Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaqué, en el Distrito Capital.**

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007		
Predios ubicados en la <b>Zona de Amenaza Alta</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
1	4	"No urbanizar, el predio hasta tanto se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización".
3	7 Y 19	"Para habilitar estos sectores, con el fin de dar un uso urbano, se debe adelantar por parte del propietario un estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa de acuerdo con los términos de referencia emitidos por la DPAE en cumplimiento del Artículo 141 del Decreto 190 de 2004, que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de mitigación.  Adicionalmente el propietario de cada predio para adelantar cualquier intervención debe acogerse a la normatividad vigente, adelantando los estudios técnicos específicos y diseños adecuados, para la mitigación de la amenaza existente".
Zona Verde	ZV	No urbanizar, destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo.

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007		
Predios ubicados en la <b>Zona de Amenaza Alta y Riesgo Medio</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
3	6, 9 y 10	"Actualmente los predios se encuentran en riesgo medio. No obstante, se recomienda no ampliar su área construida hasta tanto se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización, en especial para el costado norte de los predios.  De igual manera, se recomienda evitar vertimientos sobre el talud norte con el fin de evitar un avance de los procesos de erosión sobre el mismo, que puedan desencadenar en procesos de remoción en masa.
4	4	

"Por amenaza o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa, se establece un condicionamiento y/o restricción al uso del suelo y para propósito del proceso de legalización se discriminan ambas condiciones; no obstante, los predios incluidos en alto riesgo, aunque también corresponden a predios en amenaza alta, sólo se incluyeron dentro de la categoría de riesgo debido a que estas condiciones son excluyentes dentro de dicho proceso.

Por tal razón dentro de la categoría DE RIESGO ALTO NO MITIGABLE se encuentran los siguientes predios, para los que se deben tener en cuenta las recomendaciones específicas indicadas a continuación:





Continuación de la Resolución Número No 0854

06 OCT. 2008

**Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.**

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007 Predios ubicados en la <b>Zona de Riesgo Alto No Mitigable</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	17, 18, 20 y 22 a 24	Incluir en el programa de reasentamiento de familias en zonas de alto riesgo no mitigable y destinarlos como suelo de protección por riesgo.  Una vez se haya terminado el proceso de reasentamiento de las familias se recomienda demoler la vivienda, retirar los escombros y, en cumplimiento del Artículo 140 del Decreto 190/2004, aislar y señalizar la zona mediante vallas informativas a fin de evitar que tales predios sean ocupados nuevamente. Se deberá finalizar con su incorporación al inventario distrital de los predios desocupados.

De igual forma, dentro de la categoría de RIESGO ALTO MITIGABLE se encuentran los siguientes predios, para los que se deben tener en cuenta las recomendaciones específicas indicadas a continuación:

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007 Predios ubicados en la <b>Zona de Riesgo Alto Mitigable</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	21	Se debe adelantar por parte del propietario, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización especialmente para el talud adyacente en el costado norte del predio  Adicionalmente el propietario del predio para adelantar cualquier intervención debe acogerse a la normatividad vigente, adelantando los estudios técnicos específicos y diseños adecuados, para la mitigación de la amenaza existente.  Se recomienda evitar vertimientos sobre el talud sur con el fin de evitar un avance de los procesos de erosión sobre el mismo, que puedan desencadenar procesos de remoción en masa.
3	14 a 18	Se debe adelantar por parte del responsable, el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que acate los términos de referencia emitidos por la DPAE en cumplimiento del Artículo 141 del Decreto 190 de 2004, que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de mitigación, especialmente para el sector ubicado al oriente de los predios.

- Para los predios en riesgo medio, cada propietario de las viviendas, 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 (Decreto 33 de 1998).





***Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.***

- Se recomienda implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Debido a la presencia de cuerpos de agua dentro del desarrollo, entre las que se destaca la quebrada Arauquita, se recomienda revisar la delimitación, condiciones y restricciones establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB para la zonas de Ronda y la Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de dichos cuerpos, debido a que la EAAB es la entidad competente de la definición y por consiguiente de la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital.
- Si bien la zona de extracción minera de la denominada cantera Komauco, se encuentra por fuera del polígono objeto del presente Concepto Técnico, es necesario que el propietario o responsable de citada cantera ejecute el Plan de Manejo, Recuperación o Restauración Ambiental (PMRRA) de acuerdo con lo establecido en la resolución 1197 de 2004 del MAVDT, con el fin de que la amenaza y/o riesgo generados por el talud de explotación en todo el sector incluída la zona donde se ubica el desarrollo Santa Cecilia I Sector, puedan ser reducidos a través de la ejecución de estudios y de obras de mitigación. En todo caso, debe realizarse por parte del dueño del predio de la cantera o responsable, los estudios para evaluar la amenaza y obras necesarias para mitigar el riesgo que existe sobre las viviendas del desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR.
- Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a Diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR – 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, (por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación sísmica).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento dé los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

(...) Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y cambios que sean del caso.  
(...)"

**ARTÍCULO 6. RONDAS HIDRÁULICAS Y/O ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LA QUEBRADA ARAUQUITA.**

Según el Concepto Técnico No. 0815-2007-1071 de julio 10 de 2007 de la EAAB, el desarrollo Santa Cecilia I Sector tiene afectación por Zona de Reserva Ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la quebrada Arauquita. La demarcación de esta área aparece en el mencionado concepto mediante coordenadas, las cuales se transcribieron en el plano urbanístico objeto de esta reglamentación, los predios que se encuentran en la mencionada área de reserva son los siguientes:





Continuación de la Resolución Número No 0854

06 OCT. 2008

**Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaqué, en el Distrito Capital.**

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	1 a 5, 8 a 10, 12, 14, 16 a 24.	Predios excluidos de la legalización, en los cuales no se prestará el servicio de acueducto y alcantarillado.

## ARTÍCULO 7. ZONAS DE USO PÚBLICO.

La zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el plano aprobado en el artículo 1 de este acto administrativo, copia del cual se enviará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con el fin de que se adelanten las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión al Distrito, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo 18 de 1999 y sus decretos reglamentarios.

## ARTÍCULO 8. DIAGNOSTICO DE SERVICIOS PUBLICOS.

Para efectos de la presente Resolución, en el siguiente cuadro se sintetizan los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos, expedidos por las respectivas empresas:

Desarrollo Santa Cecilia I Sector	
ETB	<p>Oficio No. 000152 de enero 12 de 2007.</p> <p>El suministro depende de la disponibilidad técnica existente en la central telefónica de Toberín. Se excluyen los predios no legalizados por encontrarse en zona de alto riesgo.</p>
EAAB	<p>Oficio 0815-2007-1071 de julio 10 de 2007.</p> <p>La prestación de servicios de acueducto y alcantarillado es viable en los predios que no se encuentren en la siguiente situación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Que estén afectados por las Zonas de Ronda Hidráulica y/o Zonas de manejo y preservación Ambiental de la Quebrada Arauquita.</li><li>• Que se encuentren en zona de alto riesgo.</li></ul> <p>El acceso a predios debe tener un ancho mínimo de 3,0 m para poder instalar las redes de acueducto y alcantarillado para el desaguado.</p>
Codensa	<p>Oficio de enero 31 de 2007.</p> <p>Cuenta con disponibilidad inmediata para suministrar el servicio. Sin afectación por líneas de transmisión.</p>
Gas Natural	<p>Oficio 10150222-592-2007 de agosto 10 de 2007.</p> <p>Gas Natural cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio.</p> <p>No se prestará el servicio a los predios excluidos de la legalización, como es el caso de aquellos localizados en zonas de alto riesgo y rondas hidráulicas</p>



Continuación de la Resolución Número No 0854 06 OCT. 2008

*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.*

## ARTÍCULO 9. NORMAS ESPECÍFICAS.

### A) ALTURAS

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE	
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Mayor a 120 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos	3 Pisos
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos

### B) ANTEJARDINES.

No se exigen.

### C) PARAMENTACIÓN.

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

### D) ÁREA Y FRENTE MÍNIMO DE LOTE.

Área: 60,0 m<sup>2</sup>

Frente: 5,0 m

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en el plano original del desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no serán objeto de la exigencia de área y frente mínimos.

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

### E) AISLAMIENTOS.

Lateral: No se exige.

Posterior: 3,0 metros, a partir del segundo piso.

En caso de que un predio colinde en su parte posterior con una zona verde, no se exige aislamiento posterior.

### F) VOLADIZOS.





*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.*

No se permiten voladizos en los predios con frentes sobre zonas verdes. Los demás predios se registrarán por lo establecido en el Artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VIA	DIMENSION MAXIMA
Menores de 10,00 m.	0,60 m.
10,00 metros a 14,99 m.	0,80 m.

Además, se deberá dar cumplimiento a las distancias mínimas horizontales y verticales exigidas por las normas sobre construcción de redes aéreas, señaladas por CODENSA S.A. E.S.P.

#### **G) ESTACIONAMIENTOS.**

Se permiten en lotes individuales, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, señaladas en el Decreto Distrital 321 de 1992, sobre normas generales para los estacionamientos de servicio al público.

**PARÁGRAFO.** Los aspectos no contemplados en las normas específicas anteriores, se registrarán por lo previsto de manera general en el Acuerdo 6 de 1990, su decreto reglamentario 735 de 1993 y demás normas concordantes.

#### **ARTÍCULO 10. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.**

La presente resolución hace las veces de licencia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, si se dan las condiciones establecidas en dicha norma.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y a las que se establezcan en el proceso de legalización y respecto de ellas se adelantará trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en los Decretos 1600 de 2005, Artículo 57, 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

**PARÁGRAFO 1.** Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante las Curadurías Urbanas.



*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.*

**PARÁGRAFO 2.** Los predios a los cuales no se les permitió el desarrollo de usos urbanos, señalados en los cuadros anexos y en el plano de loteo que hace parte de la presente Resolución, no podrán ser objeto de la expedición de licencias urbanísticas, en tanto subsistan las causas que dieron motivo a esta restricción; una vez se adelanten en estos lotes las medidas de control, mitigación, prevención u otras, previstas en el concepto técnico por medio del cual se establecieron estas limitaciones, se permitirá el desarrollo de estos usos, quedando amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA HABILITACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 11. ACCIONES PRIORITARIAS.**

Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

##### **A. MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO.**

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

##### **B. REASENTAMIENTO.**

Adelantar programas de reasentamiento para quienes habiten los predios localizados en las zonas de alto riesgo no mitigable por fenómenos de remoción en masa, indicados en el concepto 4864 de marzo 26 de 2007, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Nacional.

##### **C. MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.**





*Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.*

Incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación de las vías de los desarrollos que carecen de ello, primordialmente las vehiculares, que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

#### **D. GENERACION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.**

Para la generación de zonas verdes que suplan el déficit en el desarrollo se preveen las siguientes opciones: localizarse en áreas libres al interior del desarrollo, de no ser así pueden localizarse fuera de este, pero dentro de la UPZ a la cual pertenece, en casos excepcionales la Secretaría evaluara la conveniencia urbanística de generarlas en una UPZ vecina y/o realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD).

El titular responsable del trámite, está obligado a entregar materialmente y a transferir al Distrito Capital, por intermedio del DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, que se generen a partir de lo señalado en el presente acto administrativo.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DISPOSICIONES VARIAS.**

#### **ARTÍCULO 12. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO URBANO.**

Comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización en los que debe involucrarse a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de que den cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

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

#### **ARTÍCULO 13. LOCALIZACION Y DEFICIT DEL ESPACIO PÚBLICO.**

Dentro de las características físicas del desarrollo objeto de esta legalización, las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan parte de las calidades habitacionales de los mismos.



Continuación de la Resolución Número No 0854 06 OCT. 2008

**Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.**

La localización, área y déficit de espacio público se relacionan en el siguiente cuadro:

DESARROLLO SANTA CECILIA I SECTOR			
Área exigida de zonas de uso público.	Área <u>existente</u> de zona verde	Area faltante de zonas verdes y comunales	No. total de lotes
2.493,29 m2 (17,0 %)	1.254,47 m (8,56 %)	1.238,82 m2 (8,44 %)	54

#### **ARTÍCULO 14. ZONAS EN SOBREPOSICIÓN CARTOGRÁFICA.**

La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica con otros desarrollos, señaladas en el plano de loteo, queda condicionada a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane la sobreposición planimétrica, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

#### **ARTÍCULO 15. EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN.**

La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

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

#### **ARTÍCULO 16. NOTIFICACION.**

Notificar la presente Resolución en la forma prevista en el artículo 29 de Decreto 367 de 2005, al DADEP, al responsable del trámite, así como a todas las personas que se hicieron parte en el mismo.

#### **ARTÍCULO 17. VIGENCIA Y RECURSOS.**

La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, a la





06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0854

***Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaqué, en el Distrito Capital.***

desfijación del edicto, o la publicación, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.

De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto 190 de 2004 la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

06 OCT. 2008


Dada en Bogotá, D.C., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2008

  
**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA**  
Secretario Distrital de Planeación


Proyecto: MAURICIO CORTES G. 

Arquitecto: JUAN DE DIOS MARTIN M. 

Revisó: GLENDA LUNA SALADEN. Directora de Legalización 

Aprobó: ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA. Subsecretario de Planeación Territorial 

Revisión Jurídica: ROSA ZENAIDA SANCHEZ LATORRE. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos 

KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 

MARILYN ESTHER RAMÍREZ REINES. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 



06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0854

Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.

## ANEXO

### 1. ÁREAS EN RONDA HIDRÁULICA Y/O ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE QUEBRADA

Concepto Técnico No. 0815-2007-1071 de julio 10 de 2007 de la EAAB:

El desarrollo tiene afectación por **Zona de Reserva Ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la quebrada Arauquita**. La demarcación de esta área aparece en el mencionado concepto mediante coordenadas, las cuales se transcribieron en el plano urbanístico objeto de esta reglamentación

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	1 a 5, 8 a 10, 12, 14, 16 a 24.	Predios excluidos de la legalización, en los cuales no se prestará el servicio de acueducto y alcantarillado.

### 2. ÁREAS EN ALTO RIESGO Y/O ALTA AMENAZA

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007 Predios ubicados en la <b>Zona de Amenaza Alta</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
1	4	"No urbanizar, el predio hasta tanto se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización".
3	7 Y 19	"Para habilitar estos sectores, con el fin de dar un uso urbano, se debe adelantar por parte del propietario un estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa de acuerdo con los términos de referencia emitidos por la DPAE en cumplimiento del Artículo 141 del Decreto 190 de 2004, que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de mitigación.  Adicionalmente el propietario de cada predio para adelantar cualquier intervención debe acogerse a la normatividad vigente, adelantando los estudios técnicos específicos y diseños adecuados, para la mitigación de la amenaza existente".
Zona Verde	ZV	No urbanizar, destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo.





06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0854

**Por la cual se legaliza el desarrollo SANTA CECILIA I SECTOR, ubicado en Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Capital.**

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007 Predios ubicados en la <b>Zona de Amenaza Alta y Riesgo Medio</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MZ	PREDIOS	RECOMENDACIONES
3	6, 9 y 10	"Actualmente los predios se encuentran en riesgo medio. No obstante, se recomienda no ampliar su área construida hasta tanto se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización, en especial para el costado norte de los predios.  De igual manera, se recomienda evitar vertimientos sobre el talud norte con el fin de evitar un avance de los procesos de erosión sobre el mismo, que puedan desencadenar en procesos de remoción en masa.
4	4	

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007 Predios ubicados en la <b>Zona de Riesgo Alto No Mitigable</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MZ	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	17, 18, 20 y 22 a 24	Incluir en el programa de reasentamiento de familias en zonas de alto riesgo no mitigable y destinarlos como suelo de protección por riesgo.  Una vez se haya terminado el proceso de reasentamiento de las familias se recomienda demoler la vivienda, retirar los escombros y, en cumplimiento del Artículo 140 del Decreto 190/2004, aislar y señalizar la zona mediante vallas informativas a fin de evitar que tales predios sean ocupados nuevamente. Se deberá finalizar con su incorporación al inventario distrital de los predios desocupados.

Concepto Técnico No. 4864 de marzo 26 de 2007 Predios ubicados en la <b>Zona de Riesgo Alto Mitigable</b> por fenómenos de remoción en masa FRM		
MZ	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	21	Se debe adelantar por parte del propietario, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización especialmente para el talud adyacente en el costado norte del predio  Adicionalmente el propietario del predio para adelantar cualquier intervención debe acogerse a la normatividad vigente, adelantando los estudios técnicos específicos y diseños adecuados, para la mitigación de la amenaza existente.  Se recomienda evitar vertimientos sobre el talud sur con el fin de evitar un avance de los procesos de erosión sobre el mismo, que puedan desencadenar procesos de remoción en masa.
3	14 a 18	Se debe adelantar por parte del responsable, el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que acate los términos de referencia emitidos por la DPAE en cumplimiento del Artículo 141 del Decreto 190 de 2004, que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de mitigación, especialmente para el sector ubicado al oriente de los predios.