



Resolución número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 478, ordinal 5, del Decreto Distrital 190 de 2004, 238 del Acuerdo 6 de 1990 y 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y artículo 1 del Decreto Distrital 199 de 2008, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 71 del Acuerdo 257 de 2006 transformó el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

Que mediante el Decreto Distrital 550 de 2006, se adoptó la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictaron otras disposiciones, y posteriormente mediante los Decretos Distritales 256 de 2007, 622 de 2007 y 199 de 2008, se modificó parcialmente, la estructura interna y las funciones de algunas de sus dependencias.

Que el artículo 10 del Decreto Distrital 550 de 2006, modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 199 de 2008, establece dentro de las funciones asignadas a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la SDP en los literales a) y b): *"a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad. b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de actos administrativos"*.

Que el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, faculta a los municipios y distritos para llevar a cabo la legalización urbanística de los desarrollos de vivienda de interés social realizados antes del 27 de junio de 2003.

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

Que mediante Decreto Distrital 367 de 2005, se reglamentó *"el procedimiento y demás requisitos para la legalización de los desarrollos humanos realizados clandestinamente, de conformidad con el artículo 458 de Decreto Distrital 190 de 2004"*.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 2 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Que a través del Decreto Distrital 378 de 2006, se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 32, SAN BLAS, ubicada en la Localidad No. 04, SAN CRISTOBAL, donde se localiza el desarrollo objeto de la presente resolución.

Que el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40192854, expedido el 16 de noviembre de 2007, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, refleja en la anotación No. 2 que mediante la Escritura Pública No. 617 de 1997 de la Notaría Única de Tabio se llevó a cabo la división material del predio de mayor extensión. El asentamiento inició el proceso de loteo y construcción de las viviendas de interés social el 6 de julio de 1998; por lo tanto según lo establecido en el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, es viable la legalización del desarrollo Balcón de la Castaña II sector, por contar con la construcción de viviendas de interés social, consolidadas con anterioridad al 27 de junio de 2003.

Que el artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005 establece que las pruebas en el proceso de legalización, tendientes a demostrar la consolidación de un desarrollo, deben partir de un análisis conjunto de dos o mas medios, tales como certificado de tradición y libertad, escritura pública e inspección ocular. Es de anotar que, si bien no existen aerografías tomadas entre los años 1999 y 2003 que permitan demostrar que el barrio apareció durante este periodo, las pruebas citadas en el considerando anterior subsanan lo anterior.

Que la legalización del Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR se inició a solicitud de parte interesada, según consta en la radicación 1-2002-33072 del 30 de diciembre de 2002, suscrita por el señor CARLOS FARIGUA CASTRO.

Que el plano urbanístico de legalización fue elaborado mediante levantamiento realizado por la ingeniera YOLANDA PALACIOS, mediante contrato suscrito con la señora. ELVIRA CASTAÑO SEGURA, una de las propietarias del globo de terreno de mayor extensión.

Que 18 miembros de la comunidad manifestaron mediante documento de fecha 20 de octubre de 2007, su consentimiento para que la señora MERCEDES QUINTERO CASTELLANOS, adelantará los trámites necesarios para la legalización del Desarrollo Balcón de la Castaña II sector, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 4 San Cristóbal.

Que en cumplimiento del artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Subsecretaría de Planeamiento Territorial, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, realizó inspección ocular el 11 de octubre de 2007, consignando las condiciones del Desarrollo en el Acta de Visita a Terreno, constatando que se presenta una estructura urbana definida y un grado de consolidación del 20.4 %.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 28 ABR 2010

Página 3 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Que el concepto técnico No. 5136 del 18 de enero de 2008, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, menciona que el Desarrollo Balcón de la Castaña II sector presenta una zona verde en Área de Amenaza Alta por fenómenos de remoción en masa FRM, la cual, deberá adecuarse de acuerdo a las obras de mitigación especificadas en el mismo.

Que una vez realizadas las adecuaciones de mitigación especificadas por la DPAE, dichas zonas podrán ser contabilizadas en su totalidad como las zonas de cesión faltantes.

Que el parágrafo del artículo 16 del Decreto Distrital 367 de 2005 otorga la potestad a la Secretaría Distrital de Planeación de requerir la documentación necesaria para llevar a cabo el trámite de legalización, y por lo tanto y en cumplimiento del estudio urbanístico realizado mediante el Contrato de Consultoría No. 161 de 2006 (Arquitecto Mauricio Cortes) se requirió a la comunidad mediante un taller para que aportara la documentación necesaria para adelantar el trámite.

Que de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Nacional 564 del 2006 y el Decreto Distrital 367 de 2005, mediante aviso publicado en el diario “La República” el día 21 de noviembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación informó sobre el inicio del trámite de legalización del Desarrollo Balcón de la Castaña II sector.

Que mediante el contrato de consultoría No. 150 de 2007 se estableció que los propietarios del terreno en el cual se localiza el Desarrollo objeto legalización, fueron los(as) señores(as) Humberto Castaño Segura, Alicia Castaño Segura y Elvira Castaño Segura, quienes adquirieron por adjudicación en la sucesión de José de Jesús Castaño Naranjo mediante Sentencia del 19 de diciembre de 1977 del Juzgado 2 Civil Municipal de Bogotá, según consta en la complementación del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40192854, con certificado de tradición y libertad expedido el 16 de noviembre de 2007.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo, el artículo 128 del Decreto Nacional 564 de 2006 y el artículo 19 del Decreto Distrital 367 de 2005, a través de aviso publicado en el diario “La República” el día 21 de noviembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación citó a las señoras Alicia Castaño Segura y Elvira Castaño Segura, y al señor Humberto Castaño Segura e igualmente procedió a citar a todas aquellas personas que tuvieran interés en la actuación para que pudieran formar parte del proceso a hacer valer sus derechos.

Que mediante correo certificado No. 36949 del 22 de noviembre de 2007 se citó a las señoras Alicia Castaño Segura y Elvira Castaño Segura, para que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.



Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Que con ocasión de la publicación y citación aludidas, las Señoras Alicia Castaño Segura y Elvira Castaño Segura, mediante comunicación radicada con el No. 2-2007-50951 del 19 de noviembre de 2007, expresaron su aprobación respecto del proceso de legalización que se adelanta y manifestaron su disposición para la entrega y titulación de las zonas de uso público (vías, zonas verdes y comunales) a favor del Distrito Capital. Adicionalmente, solicitaron el cambio del nombre del desarrollo por el de "*Balcón de la Castaña II Sector*".

Que el Señor Humberto Castaño Segura, tiene su lugar de residencia fuera del país desde hace 10 años tal como lo manifestó la señora Elvira Castaño Segura verbalmente y mediante el oficio No. 1-2009-55130 del 21 de diciembre de 2009, que se desconoce la dirección del señor Humberto Castaño Segura, razón por la cual se citó a través de la publicación en el diario "*La Republica*" del 21 de noviembre de 2007.

Que mediante oficio No. 1-2009-55130 del 21 de diciembre de 2009, la señora Elvira Castaño Segura informó el fallecimiento de la Señora Alicia Castaño Segura el 3 de diciembre de 2008, para lo cual anexó el registro civil de defunción No. 06635347 de la Notaria 26 del Círculo de Bogotá.

Que la señora Elvira Castaño Segura para los efectos del presente acto será el TITULAR RESPONSABLE.

Que las empresas de servicios públicos CODENSA S.A. E.S.P, Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – ESP, GAS NATURAL y Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá, conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de prestación de los servicios públicos respectivamente.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto técnico emitido el 14 de noviembre de 2007, manifestó que no existen objeciones para la legalización del Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector y que no está afectando elementos de la estructura ecológica principal.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) profirió el concepto técnico No. 5136, radicado en esta entidad el 18 de enero de 2008, en el cual se delimitan las diferentes zonas de riesgo y amenaza en el asentamiento objeto del presente acto Administrativo y se estipulan las medidas de prevención.

Que en ejecución del contrato de consultoría No. 150 de 2007, y el "*Informe sobre hechos generadores de plusvalía, desarrollo Balcón de la Castaña*", se concluyó que para los predios del desarrollo objeto de esta



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 5 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

legalización con frente a la Avenida de Los Cerros, se configuran hechos generadores de plusvalía por asignación de mayor edificabilidad.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, conformé al artículo 5 del Decreto Distrital 367 de 2005, solicitó ante el Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios la viabilidad de legalización para el Desarrollo, obteniendo concepto favorable.

Que efectuado el estudio urbanístico de conformidad al artículo 129 del Decreto Nacional 564 de 2006, se encontró procedente adelantar el trámite de legalización del Desarrollo "Balcón de la Castaña II Sector".

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos.

Legalizar el Desarrollo relacionado a continuación y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:

UPZ	DESARROLLO	ÁREA	NO. DE LOTES	PLANO No.
32- SAN BLAS	Balcón de la Castaña II Sector	0,70 Ha (7.025,91 m2)	58	SC 31 / 4 - 03

Parágrafo. 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 del presente acto administrativo.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 6 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

CAPÍTULO II.

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 32 - SAN BLAS.

Artículo 2. Lineamientos de la estructura básica.

Las intervenciones que se realicen en el barrio legalizado mediante el presente acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica, consignados en el plano No. 1, del Decreto Distrital 378 de 2006 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 32, SAN BLAS.

- A. Suelo de protección.** Las zonas identificadas a continuación, demarcadas en el plano que forma parte integral de la presente reglamentación, constituyen suelo de protección, según lo establecido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004 y se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Estructura Ecológica Principal.

DESARROLLO BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR	
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	Zona de Control Ambiental de la Avenida de Los Cerros
NORMATIVIDAD COMPETENTE	Decreto Distrital 190 de 2004 (artículo 181)
USOS PERMITIDOS	Arborización urbana según parámetros establecidos por el Jardín Botánico, recreación pasiva, alamedas, redes de servicios públicos y demás usos contemplados para este tipo de zona

La demarcación exacta de cada uno de los predios localizados en las áreas señaladas anteriormente, aparece consignada en el plano de loteo y en el cuadro anexo, los cuales forman parte integral de la presente reglamentación.

En ningún caso se reconoce la ocupación con cualquier uso urbano en zonas definidas como parte de la estructura ecológica principal o en las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 458, numeral 8, del Decreto Distrital 190 de 2004.

2. Áreas en Amenaza y/o Riesgo.

Según el concepto técnico No. 5136 del 18 de enero de 2008, emitido por la Dirección de Prevención y



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 7 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Atención de Emergencias -DPAE-, el Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector de la Localidad de San Cristóbal “se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por fenómenos de Remoción en masa (...). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en riesgo medio por fenómenos de remoción en masa (...)”.

En el concepto técnico citado, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), señala:

“7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible continuar con el proceso de legalización para los predios del desarrollo a los que se les definió amenaza media y 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 señalados en el cuadro anexo, corresponden a los predios con 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 a las recomendaciones específicas indicadas a continuación:

Tabla No. 13. Predios del desarrollo **Balcón de La Castaña II Sector** que se encuentran ubicados en la Zona de Amenaza Alta por FRM

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
F	Zona verde y comunal ZVC	No urbanizar hasta tanto se adelante por parte del responsable las medidas de mitigación definidas a partir de 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 Distrital 190 de 2004. Aunque no se urbanice este sector, el responsable debe tomar las medidas necesarias para garantizar su estabilidad geotécnica con base en estudios técnicos pertinentes con el fin de evitar que se amplíe el área de influencia de los procesos de inestabilidad identificados o se generen nuevos proceso de remoción en masa en estas zonas categorizadas con amenaza alta y afecten los predios ubicados en las zonas de amenaza media del desarrollo
E	1 y 3	No urbanizar hasta tanto se adelante por parte del responsable las medidas de mitigación definidas a partir de 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 Distrital 190 de 2004.

- 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 Nacional 33 de 1998).
- 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 Nacional 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR – 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto Distrital 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).
- 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



Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.

- *Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento de 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.*

8. OBSERVACIONES.

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

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".

B. Sistema movilidad - reservas viales.

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial arterial (Avenida de Los cerros), intermedia (Corredor de Movilidad Local calle 18 Sur) y local, que se encuentra señalado en el plano de loteo del Desarrollo, constituye el elemento de conectividad y articulación con el espacio público de la UPZ No. 32 SAN BLAS.

C. Sistema de espacio público construido.

1. Localización.

La localización, área y déficit de espacio público en el Desarrollo objeto de esta legalización, se relaciona en el siguiente cuadro y se identifica en el plano de loteo que forma parte integral de este acto administrativo:

BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR					
Zonas verdes y/o comunales existentes	Área de zonas en m2	Área y % total existente de Zonas verdes y/o comunales	Área y % <u>aceptado</u> de zonas verdes y/o comunales	Área y % <u>faltante</u> de zonas verdes y/o comunales	No. de lotes
Zona Verde 1	1725,21	1.975,05 m2	1.128,08 m2	628,40 m2	58
Zona Verde 2	41,13				
Zona Verde 3	26,32				
Zona Verde 4	58,02				
Salón Comunal	124,37				



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 9 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

El área faltante de zonas verdes y/o comunales de 628,40 m², podrán ser contabilizadas como entregada, siempre y cuando se adelanten las medidas de mitigación de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa previstas en el concepto técnico No. 5136 del 18 de enero de 2008, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias -DPAE-.

En el evento de que las zonas verdes y comunales faltantes no puedan ser contabilizadas como entregadas, se deberá pagar el porcentaje de cesión obligatoria faltante al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamiento, de conformidad con el artículo 11 y normas concordantes del Decreto Distrital 323 de 2004 o las normas que lo complementen o modifiquen.

2. Componentes y normatividad.

El Sistema de espacio público construido, está conformado por:

	PARQUES DISTRITALES Y ZONAS VERDES	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	<ul style="list-style-type: none">• Zonas verdes y/o comunales.• Franja de control ambiental de la Avenida de los Cerros.	<ul style="list-style-type: none">• Corresponde las siguientes zonas localizadas en el desarrollo objeto de la presente reglamentación:<ul style="list-style-type: none">- Vías peatonales.- Red de andenes.
NORMATIVIDAD	<ul style="list-style-type: none">• Decreto Distrital 190 de 2004 Artículos 181, 239 a 248, 252 a 260.• Demás normas que reglamentan la Materia.	<ul style="list-style-type: none">• Decreto Distrital 190 de 2004 Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267.• Demás normas que reglamentan la materia.

La responsable del trámite de legalización para efectos de la presente resolución es la señora ELVIRA CASTAÑO SEGURA, quién deberá entregar las áreas destinadas al uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público, que conforman el espacio público del Desarrollo, contenidas en el presente acto administrativo.

3. Entrega de zonas.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas destinadas al uso público, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 10 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Artículo 3. Estructura funcional y de servicios.

- A. Sistema movilidad - reservas viales.** La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. En todo caso, para los perfiles viales de conformación de vías arteriales y corredores de movilidad local, deben garantizarse los retrocesos y paramentos que permitan el desplazamiento del transporte público colectivo, rutas de Transmilenio y los componentes de la seguridad social y pública, según el artículo 458, numeral 5, inciso 2, del Decreto Distrital 190 de 2004.
- B. Sistema de servicios públicos.** Para efectos de la presente resolución, en el siguiente cuadro se recogen los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios, expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos:

DESARROLLO BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR	
ACUEDUCTO	<p>Oficio 34330-2010-0197-S-2010-078457 del 15 de febrero de 2010.</p> <p>La EAAB ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado concluyendo que es VIABLE en todos los predios que conforman el desarrollo, considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico. • No se prestará el servicio en los predios que por algún motivo resulten afectados en la Resolución de legalización.
ETB	<p>Oficio 011907 del 20 de noviembre de 2009.</p> <p>ETB cuenta con la disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico, el cual será atendido por la central telefónica Cruces.</p> <p>Esta disponibilidad queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico.</p>
CODENSA	<p>Oficio del 18 de diciembre de 2007.</p> <p>Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica. Sin afectación por líneas de transmisión.</p>
GAS NATURAL	<p>Oficio 10150222-875-2007 del 5 de diciembre de 2007.</p> <p>Gas natural cuenta con la infraestructura construida, necesaria para la distribución del servicio.</p>



Continuación de la Resolución Número 0 8 8 9 de 2010

20 ABR 2010

Página 11 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

CAPÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 4. Zonificación y tratamientos.

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria	Toda el área del Desarrollo BALCON DE LA CASTAÑA II SECTOR	Se rige por lo dispuesto en las siguientes normas: - Artículos 385 y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004. - Cuadro de usos del Decreto Distrital 378 de 2006.

Artículo 5. Usos.

Los usos permitidos son los que a continuación se describen, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbana, zonal y vecinal, definidas en la Nota 1 del siguiente cuadro.

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

DESARROLLO BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR PREDIOS CON FRENTE AL CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL CALLE 18 SUR						
USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Estacionamientos (Ver NOTA 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 Viv.	1x18 Viv.
	Vivienda multifamiliar				1x6 Viv.	1x15 Viv.
COMPLEMENTARIO	Educativo		8,12,15		1x250 m2	1x400 m2
				9,15	1x200 m2	1x400 m2
	Cultural		7 A,12,15		1x60 m2	1x250 m2
				9,15	1x200 m2	1x300 m2
	Salud		7A,9,15		1x80 m2	1x450 m2
	Bienestar Social		7A,12,15		1x60 m2	1x450 m2
				9,15	1x60 m2	No Exige
	Culto		7A,8,12,15		1x250 m2	1x200 m2
				8,9,15	No Exige	No Exige



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010

20 ABR 2010

Página 12 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

	Deportivos y Recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Seguridad ciudadana		7A,8,12,15		1x200 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		7A,8,9,15		1x60 m2	1x100 m2
	Servicio de la administración pública		9,15		1x150 m2	1x400 m2
	Comercio Vecinal A		9		1x250 m2	1x60 m2
	Comercio Vecinal B		9,14 A		No Exige	No Exige
	Servicios financieros		9		No Exige	No Exige
	Servicios alimentarios		9		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios profesionales técnicos especializados		9		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos		Zonal A: 9,14A Zonal B: 9,16	9,14 A	No Exige	No Exige
				14A	No Exige	No Exige
RESTRINGIDO	Servicios técnicos especializados		1,9,15		1x100 m2	1x200 m2
	Servicios Financieros	9			1x100 m2	1x120 m2
	Servicios empresariales e inmobiliarios	9			1x100 m2	1x120 m2
	Servicios de Parqueadero	8,12,15, 21			No Exige	No Exige
	Servicios automotrices y venta de combustible		12,15,24		1x60 m2	1x40 m2

DESARROLLO BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR

Mejoramiento Integral, Modalidad de Intervención Complementaria

Aplicable a todos los predios, excepto aquellos con frente al corredor de movilidad local calle 18 sur

USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver Nota 1)			Estacionamientos (Ver Nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 Viv.	1x18 Viv.
	Vivienda multifamiliar				1x6 Viv.	1x15 Viv.
COMPLEMENTARIO	Cultural			9,15	1x200 m2	1x300 m2
	Bienestar social		7A,12,15		1x60 m2	1x450 m2
				9,15	1x60 m2	No Exige
	Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		7A,8,9,15, 22		1x60 m2	1x100 m2
	Comercio vecinal A y B			9,14-A	No Exige	No Exige



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010

20 ABR 2010

Página 13 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

	Servicios alimentarios		9,14-A		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios profesionales técnicos especializados			9,14-A	No Exige	No Exige
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos			14-A,25	No Exige	No Exige
RESTRINGIDO	Servicios técnicos especializados		1,9,15,22		1x100 m2	1x200 m2
	Industria		1,14A,22		1x120 m2	1x300 m2

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

1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con los requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente.
2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante plan parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.
7 A. Mediante plan de regularización y manejo o reglamentación urbanística.
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.
14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
16. Mediante reglamentación urbanística que determine condiciones de localización y funcionamiento.
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.
22. Sobre vía vehicular.
24. Según disposiciones del POT, Decreto Distrital 159 de 2004 reglamentario para la UPZ.
25. Juegos localizados de suerte y azar, no podrán localizarse dentro de un radio de 200 metros o menos respecto de centros de educación formal e informal, universidades, centros religiosos y hospitales.

NOTA 2. Condiciones para los estacionamientos.

- La exigencia general de estacionamientos se hace por metros cuadrados (m2) de área construida a menos que en el cuadro se especifique otra unidad de medida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por la SDP.
- Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.
- Para todos los usos operan las condiciones establecidas por el POT, que no hayan sido contempladas en la presente resolución.



Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Artículo 6. Normas sobre equipamiento comunal privado.

Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

A. Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada destinadas de manera exclusiva para el uso de los copropietarios. Para efectos de su cálculo, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similar, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y por lo menos el 50% deberá ubicarse en el primer piso.

B. Exigencia.

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m² de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes y/o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, proporciones y destinación que se señalan a continuación:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables.	- Hasta 150 viviendas: 6 m ² por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8,5 m ² por cada unidad de vivienda. Aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS.	10 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda.	10 m ² por cada 120 m ² de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional Educativo.	No se requiere prever equipamiento comunal privado.

C. Destinación.

Zona	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas.	40 %	85 %
b. Servicios comunales.	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes.	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.	



Por la cual se legaliza el Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Artículo 7. Normas para las áreas con tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria.

Para el Desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria, de conformidad con los Decretos Distritales 159 de 2004 y 378 de 2006 (reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 2, SAN BLAS), de la siguiente manera:

A. Etapas de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción.

Como primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo, en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la respectiva licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

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

B. Normas para los elementos relacionados con el espacio público.

1. Voladizo	<ul style="list-style-type: none">Se permite con una dimensión máxima de 0,6 m a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, sin superar 0.8 metros.No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
2. Paramento	<ul style="list-style-type: none">Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida con la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 16 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

C. Alturas.

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m ²	Entre 120 m ² y 240 m ²	Mayor a 240 m ²
1. Menor de 12 m	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m	3 Pisos	5 Pisos	

D. Patios.

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

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

E. Antejardines.

No se exigen.



Por la cual se legaliza el Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

F. Sótanos y semisótanos.

No se permiten.

G. Rampas y escaleras.

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un (1) metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

H. Habitabilidad.

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

I. Iluminación y ventilación.

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

J. Normas sobre subdivisiones.

Se rigen por lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 159 de 2004, por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

K. Dimensiones mínimas de predios.

Se establece las siguientes condiciones:

Área: 60,0 m²

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 se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de esta resolución.

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 la presente reglamentación.



Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

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

Artículo 8. Sismo resistencia.

Las edificaciones que se proyecten al interior del Desarrollo objeto de la presente reglamentación, se regirán por lo establecido en el Decreto Distrital 378 de 2006 (reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 32, SAN BLAS), y por las normas que regulen esta materia.

Artículo 9. Lineamientos sobre el manejo de ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db (A)	
	Periodo diurno 7:01 a.m. – 9:00 p.m.	Periodo nocturno 9:01 p.m. – 7:00 a.m.
SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (Decreto Distrital 948/95, Resolución 627/06) Se aplica a las siguientes zonas: Áreas de Actividad Dotacional (equipamientos colectivos) <ul style="list-style-type: none">▪ Educativo▪ Culto▪ Deportivo y recreativo (parques) - Nota 1 Áreas de Actividad Residencial.	65	55

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2.

NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al Sector B.

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.



20 ABR 2010

Por la cual se legaliza el Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

Parágrafo. Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

Artículo 10. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones, modificaciones y reconocimientos.

Cuando haya lugar a intervenciones de obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones, modificaciones y reconocimientos, éstas quedarán sujetas a las normas establecidas en los Decretos Nacionales 1600 de 2005 y 564 de 2006, Decretos Distritales 159 de 2004 y 378 de 2006, Resolución 205 de 2007 y demás normas sobre la materia.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES DEL TITULAR RESPONSABLE.

Artículo 11. Determinantes de las obligaciones.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular responsable, que para efectos de la presente resolución es la señora Elvira Castaño Segura, las que a continuación se relacionan:

A. Ejecución del sistema vial.

La malla vial arterial, intermedia y local en terrenos en proceso de urbanización deberá ser construida y cedida gratuitamente al Distrito Capital por parte del responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia. Estas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo, que hace parte integral de la presente resolución.

B. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.

Son los siguientes:

1. Cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.



Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

2. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

C. En relación con los parques vecinales.

Los parques vecinales existentes y los que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo. En los casos de parques vecinales ubicados en el Desarrollo objeto de la presente reglamentación, la responsabilidad de su diseño, construcción, dotación y entrega al Distrito será del urbanizador; las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empedradas y con andenes. Las áreas destinadas a estos usos se encuentran señaladas en la presente resolución y en el plano de loteo correspondiente, debidamente amojonadas y acotadas en los cuadros de áreas de cesiones al Distrito.

D. Mejoramiento ambiental.

La Secretaría Distrital de Ambiente mediante concepto técnico emitido el 14 de noviembre de 2007, recomendó adelantar mejoras en el espacio público y dotación de arborización y zonas verdes, acciones que deben coordinarse con las autoridades competentes.

E. Escritura de constitución de barrios o desarrollos urbanísticos.

Elevar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

F. Zonas de uso público por destinación en actos de legalización.

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en el plano urbanístico que forma parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en el acto administrativo de legalización y en el plano anexo al mismo.

G. Pago compensatorio de zonas verdes y equipamiento comunal público.

El titular responsable del trámite deberá realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, relacionadas en el artículo 2 de la presente resolución, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo de legalización, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 de 2005, en el evento de que las zonas verdes y comunales faltantes no puedan ser contabilizadas como entregadas.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 21 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

H. Entrega de zonas de cesión o bienes destinados al uso público.

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, definidos en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.

I. Anotación en folio de matrícula.

El titular responsable del trámite debe realizar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

Artículo 12. Determinación del efecto plusvalía.

Para el caso del Desarrollo objeto de la presente reglamentación, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de mayor edificabilidad en los predios del Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector, que se localicen frente a la Avenida Los Cerros.

CAPITULO VI.

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 13. 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



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 22 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo Balcón de la Castaña II Sector, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

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. Mejoramiento de la infraestructura vial.

El Desarrollo de que trata esta resolución deberá incluirse en la programación de la pavimentación de las vías de los desarrollos que carecen de ello, primordialmente, las vías vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

C. Mejoramiento de zonas de cesión.

Se deben mejorar y dotar las zonas de cesión, destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14. Licencias de urbanización y/o construcción.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, hará las veces de licencia de urbanismo, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización, o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Las normas específicas para el trámite de reconocimiento de las construcciones destinadas al uso de vivienda, se deberán acoger a lo establecido en el artículo 3 de la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación, el artículo 57 del Decreto Nacional 1600 de 2005, y el artículo 57 del Decreto Nacional 564 de 2006.

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.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010 20 ABR 2010

Página 23 de 24

Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.

Parágrafo 2. Los predios a los cuales no se les permitió el desarrollo de usos urbanos, señalados en el cuadro anexo sobre áreas de reserva 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.

Parágrafo 3. Los lotes indicados en el parágrafo anterior, deberán ceder a la ciudad una área de terreno de conformidad con el déficit señalado en el artículo 2 de la presente resolución aprobatoria, con destino a zonas verdes y comunales de uso público, o en su defecto, procedan al pago de estas áreas, según los requisitos establecidos en el artículo 11 del Decreto Distrital 323 de 2004 o las normas que lo complementen o modifiquen.

Artículo 15. Derechos de propiedad.

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. Notificación.

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

Artículo 17. Vigencia de la presente resolución

La presente resolución regirá 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 cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, la desfijación del edicto, o a la publicación, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.



Continuación de la Resolución Número 0889 de 2010

20 ABR 2010

Página 24 de 24


Por la cual se legaliza el Desarrollo BALCÓN DE LA CASTAÑA II SECTOR, de la UPZ No. 32 San Blas, ubicada en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital.


De conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.


NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE 20 ABR 2010




Dada en Bogotá, D. C., a los ____ días del mes de ____ de 2010

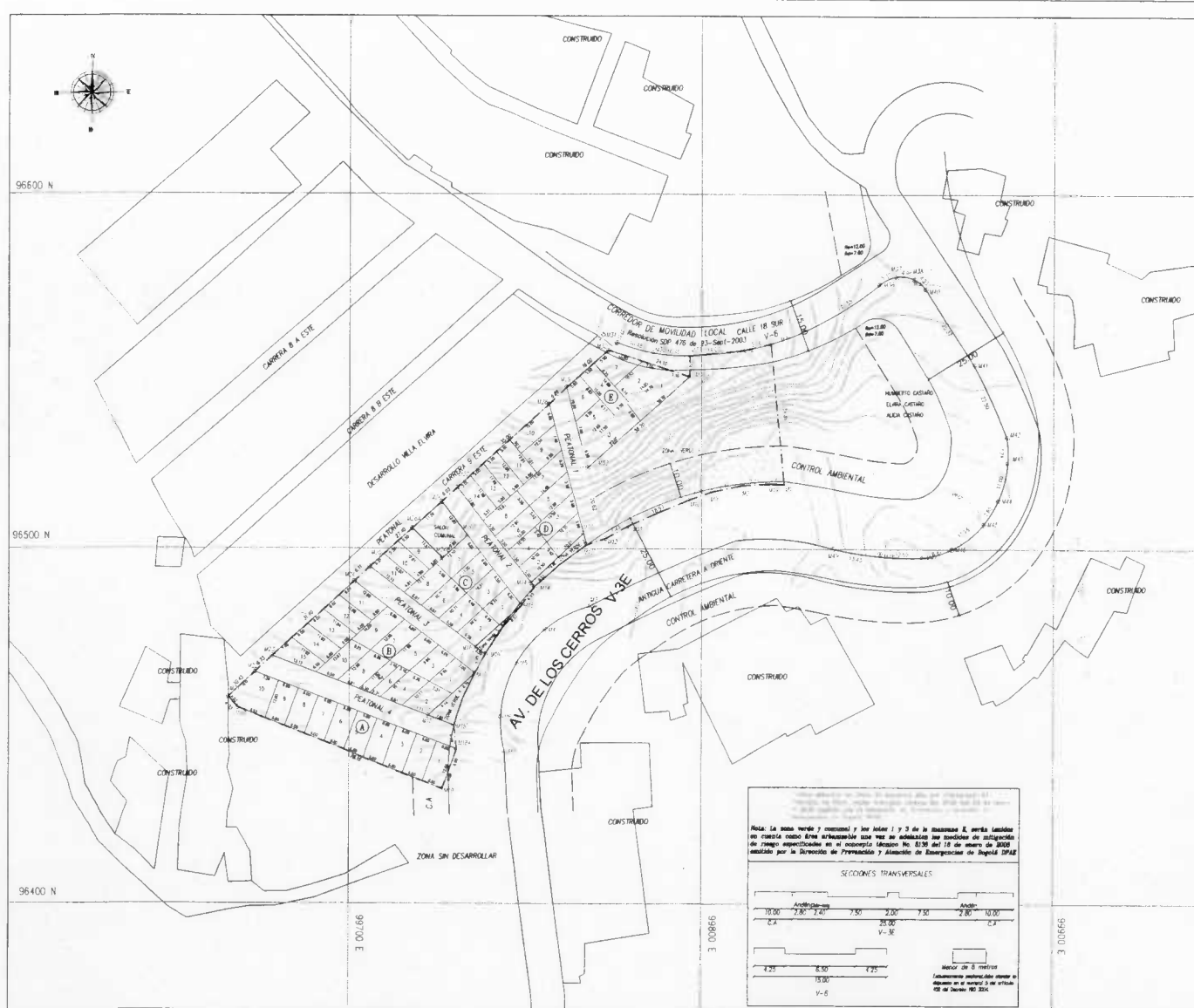

MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó: PILAR RODRIGUEZ VIVAS, Arquitecta. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. 

Revisó: GLENDA LUNA SALADEN, Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. 

Aprobó: CLAUDIA MATILDE SALDOVAL CASTRO, Subsecretaria de Planeación Territorial. 

Revisión Jurídica: HEYBY POVEDA FERRO, Subsecretaria Jurídica (E) 
KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E) 
NUBIA STELLA TAPIAS GALVIS, Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 



RESUMEN DE AREAS		
AREA TOTAL DEL BARRIO	7.025,91 m ²	100,00%
AREA DE VIAS	1072,62 m ²	15,27%
AREA DE MANZANAS	3.978,24 m ²	56,62%
ZONAS VERDES Y/O COMUNALES	1.975,05 m ²	Ver acta administrativo
No. LOTES	58	

CUADRO DE MOJONES Y CESION DE AREAS AL DISTRITO		
ITEM	MOJONES (M)	AREA
PEATONAL 1	12,13',13,28,29,12	254,15 m ²
PEATONAL 2	14,14',15,26,26,27,14	217,56 m ²
PEATONAL 3	16,16',17,24,25,16	251,89 m ²
PEATONAL 4	18,18',18A,22,23,18	349,02 m ²
ZONA VERDE 1	1,1A,2,9,10,11,12,52,51,33,34,35,1	1.725,21 m ²
ZONA VERDE 2	13,13',14',14,13	41,13 m ²
ZONA VERDE 3	15,16,16',15	26,32 m ²
ZONA VERDE 4	17,18,18',17	58,02 m ²
SALÓN COMUNAL	26,26A,26B,26C,26	124,37 m ²

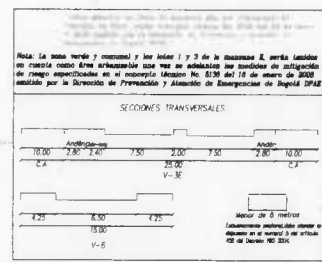
CUADRO DE AREAS MANZANA A	
LOTE	AREA (m ²)
1	70,55
2	69,89
3	69,52
4	69,15
5	68,79
6	68,42
7	68,06
8	67,69
9	67,33
10	66,96
TOTAL MANZANA	= 727,93 m ²

CUADRO DE AREAS MANZANA B	
LOTE	AREA (m ²)
1	64,35
2	66,15
3	61,61
4	62,35
5	67,57
6	68,30
6A	34,20
7	73,52
8	72,87
9	79,41
10	77,87
11	70,67
12	70,07
13	70,41
14	70,32
15	65,23
TOTAL MANZANA	= 1039,55 m ²

CUADRO DE AREAS MANZANA C	
LOTE	AREA (m ²)
1	57,34
2	61,93
3	63,62
4	66,94
5	64,30
6	66,02
7	69,65
8	70,19
9	62,14
10	60,63
11	60,66
TOTAL MANZANA	= 703,92 m ²

CUADRO DE AREAS MANZANA D	
LOTE	AREA (m ²)
1	59,86
2	57,08
3	72,18
4	57,19
5	71,45
6	70,57
7	87,77
8	70,87
9	75,56
10	71,41
11	59,93
12	59,90
13	59,87
14	61,89
TOTAL MANZANA	= 935,13 m ²

CUADRO DE AREAS MANZANA E	
LOTE	AREA (m ²)
1	101,31
2	75,06
3	110,40
4	82,20
5	68,55
6	64,42
7	69,67
TOTAL MANZANA	= 571,71 m ²



DESARROLLO :		PLANO DE LEGALIZACION		LOCALIZACION	OBSERVACIONES S.D.P.	BOGOTA D.C. SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION SUBSECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL	
BALCON DE LA CASTAÑA II SECTOR		REPRESENTANTE DE LA COMUNIDAD:	INGENIERO O TOPOGRAFO:	ESQUEMA DE PLANCHAS:	RADICACION:	SECRETARIO:	
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL		1	1	1	RESOLUCION:	SUBSECRETARIO:	
		1	1	1	0889	ESTUDIO URBANISTICO:	
		1	1	1	20 ABR 2010	ESTUDIO DE CALIFICACION:	
		1	1	1		ARCHIVO MAGNETICO:	
		1	1	1		INGENIERO:	
		1	1	1		V.B. DIRECTOR:	
		1	1	1		V.B. DIRECTOR:	
		1	1	1		PLANO No.:	
		1	1	1		SC 31 /4-03	