



RESOLUCIÓN No. 2 1 6 3 DE 2010 06 DIC 2010

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en la Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN ( E )**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 4 del Decreto Distrital 550 de 2006, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, Plan de Ordenamiento Territorial - POT, 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 según lo establecido en el numeral 5 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, los barrios y asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la entrada en vigencia del POT, esto es el 28 de julio del 2000, podrían iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación – SDP-.

Que mediante el Decreto Distrital 483 de 1994, se ordenó adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, ubicados en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital.

Que mediante el 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 del Decreto Distrital 190 de 2004”.*

Que el Desarrollo denominado Playón Playita cuenta con la aerofotografía No. 2265, Foto 61 del 27 de diciembre de 1986, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que prueban la existencia del asentamiento con anterioridad al término máximo fijado por el Decreto Distrital 483 de 1994.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con el artículo 23 del Decreto Distrital 271 de 2007, tiene la función de dirigir y coordinar el proceso de legalización y regularización de desarrollos,



*Continuación de la Resolución No. **2 1 6 3** de 2010 06 DIC 2010 Página 2 de 17*

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***

asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

De conformidad con el literal e del artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005, se realizó inspección ocular por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, entidad que consignó las condiciones del desarrollo en el Acta de Visita a Terreno del 25 de agosto de 2007.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el Desarrollo Playón Playita presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 70%.

Que en cumplimiento del párrafo primero del artículo 16 del Decreto Distrital 367 de 2005, mediante el contrato de levantamiento topográfico del Desarrollo Playón Playita suscrito entre el Ing. Willians Mauricio Beltrán Cadena y la Secretaría Distrital del Hábitat, se requirió a la comunidad para que aportara la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización.

Que en cumplimiento del artículo 15, literal i, del Decreto Distrital 367 de 2005, la comunidad manifestó el consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo, para adelantar y culminar el trámite de legalización, mediante acta de octubre de 2008.

Que en cumplimiento del artículo 21 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat instaló una valla el 10 de noviembre de 2008, mediante la cual informó sobre el proceso de legalización del desarrollo.

Que la Secretaría Distrital de Hábitat, mediante Auto No. 14 del 17 septiembre de 2007, inició de oficio la legalización del desarrollo, de conformidad con el numeral 1 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que a través del aviso publicado en el periódico “Hoy” el día 12 de octubre de 2007, la Secretaría Distrital del Hábitat informó sobre el trámite de legalización del desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006 y el Decreto Distrital 367 de 2005.

Que conforme a la documentación remitida por la Secretaría Distrital del Hábitat, se estableció que el propietario inicial del globo de terreno de mayor extensión es: el señor HUMBERTO PORRAS MUÑOZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.922.512 de Bogotá de acuerdo a la Escritura Pública No. 3040 del 30 de junio de 1979, otorgada por la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C., y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-541001.



*Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 Página 3 de 17*

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***

Que mediante correo certificado enviado por la Secretaría Distrital del Hábitat por medio de la empresa Mensajería Especializada POSTEXPRESS con referencia No. YY20115453CO del 24 de junio de 2008, se citó mediante oficio SDHT-SCO-SB-2008-543-2008 del 20 de junio de 2008 al Señor Humberto Porras Muñoz como propietario del predio de mayor extensión, con el fin de que se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

Que el convocado mediante correo certificado, no ha hecho manifestación alguna frente al trámite de la legalización del Desarrollo Playón Playita.

Que las Empresas de Servicios Públicos conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación del servicio, así:

**Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP.** Oficio No. 0840-2007-315-S-2007-181603 del 13 de noviembre de 2007, el cual informa sobre la viabilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial).

**Codensa S.A. ESP.** Oficio del 27 de diciembre de 2007, informa que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica, sin la afectación por líneas de conducción de energía de alta tensión.

**Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP.** Oficios Nos. 013655 del 29 de octubre de 2007 el cual anexa el concepto de viabilidad memorando No. 012958 de fecha 24 de octubre de 2007, cuenta con disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de San Carlos.

**Gas Natural S.A. ESP.** CT No. 10150222-789-2007 del 29 de octubre de 2007, precisó que cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio en el área urbana y disponibilidad de expansión de redes.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto técnico, radicado ante la Secretaría Distrital del Hábitat con el No. 2010EE414920 del 19 de diciembre de 2007, manifestó que el desarrollo no está afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal, por consiguiente, no tiene objeciones para su legalización.

Que la entonces Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE- expidió el Concepto Técnico No. 5765 del 25 de mayo de 2010, estableciendo para el Desarrollo Playón Playita lo siguiente: El Desarrollo Playón- Playita de la Localidad Rabel Uribe Uribe, se encuentra ubicado en una zona de amenaza baja, media y alta por fenómenos de remoción en masa.



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 *Página 4 de 17*

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

#### **9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

- “El Desarrollo **Playón- Playita** de la localidad Rabel Uribe Uribe, se encuentra localizado en una zona de amenaza baja, media y alta por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio por fenómenos de remoción en masa (ANEXO 2).
- Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible continuar con el proceso de legalización para todos los predios del Desarrollo **Playón - Playita**, a los que se les definió amenaza baja, media y/o riesgo medio por fenómenos de remoción en masa.
- El polígono delimitado por los puntos coordinados presentados en la Tabla 24, corresponde a un sector con restricción de uso por encontrarse ubicado en Zona de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en Masa – FRM, que en el momento de la emisión del concepto técnico no presenta condición de riesgo alto por no estar construido y por su estado actual, su uso urbano debe quedar restringido de tal forma que no sea urbanizado.
- Los polígonos delimitados por los puntos coordinados en la Tabla 35 y en la Tabla 36, corresponde a un sector con restricción de uso por encontrarse ubicado en Zona de Alto Riesgo No Mitigable que corresponde a la zona donde se llevó el reasentamiento de los treinta y ocho predios listados en la **Tabla 4** y localizados en la **Figura 4**. Por lo anterior, se recomienda que estos polígonos sean declarados como suelo de protección por riesgo.
- El presente concepto técnico reemplaza el concepto técnico CT – 5149 de Enero de 2008, por lo que desde el punto de vista de riesgo, la DPAE considera necesario que se adelante por parte de la entidad encargada de la reglamentación urbanística, las acciones necesarias para incorporar las recomendaciones del presente concepto en el acto administrativo pertinente que reglamenta los sectores cubiertos por el mismo.
- Para los predios en riesgo medio, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, 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).
- 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).
- No obstante lo anterior, se debe prever la entrada en vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 926 de 2010, que rige a partir del 15 de Julio de 2010 y deroga en su totalidad las disposiciones contenidas en los Decretos 33 de 1998, 34 de 1999, 2809 de 2000 y 52 de 2002.



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 Página 5 de 17

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, 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.
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 140 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT) con el fin de evitar procesos de urbanismo y la nueva ocupación de los predios en el área que cubre el presente concepto; así como garantizar la rehabilitación y cambio de uso del suelo. De igual forma, dicha entidad debe vigilar que se dé cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencias 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.

#### 10. 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 informar a la DPAE con el fin de 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 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.

De acuerdo con el Decreto 332 de 2004, específicamente sus artículos 15 y 16; en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8 y 9 del Decreto 919 de 1989, las entidades o personas públicas o privadas cuyas actividades puedan dar lugar a riesgo públicos deben hacer análisis de riesgos, de planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación y deben ser adoptados por las personas públicas o privadas en desarrollo de las actividades a su cargo que sean generadoras de riesgo público y responderán por las consecuencias de no haber efectuado dichos análisis o de haberlos hecho de manera deficiente o derivadas de la no adopción de los planes de contingencia y de las medidas de prevención y mitigación.

Así mismo es responsabilidad especial de cada entidad o autoridad competente del orden central o descentralizado de Bogotá Distrito Capital, o privada que cumpla funciones públicas o preste servicios públicos realizar o exigir, según el caso, análisis de riesgo, planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación en los eventos enumerados en el artículo 16 del Decreto 332 de 2004.”

Que mediante concepto técnico No. 5975 del 16 de noviembre de 2010, adendo No. 1, el FOPAE modificó el concepto técnico No. 5765 del 25 de mayo de 2010, en cuanto a: “La zona de alto riesgo no mitigable para el desarrollo Playón – Playita, queda definida por dos polígonos, uno en el costado occidental del desarrollo, en la parte posterior de la Manzana 2 y otro en la parte central del desarrollo. La delimitación de estos polígonos se presenta por medio de los puntos coordenadas, que se relacionan en la Tabla 35 y en la Tabla 36”.

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó ante el Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme al artículo 5 del Decreto



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 Página 6 de 17

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

Distrital 367 de 2005, la viabilidad de legalizar el desarrollo, el cual mediante Acta 019A del 28 de octubre de 2008, conceptuó favorablemente.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Decreto Nacional 564 de 2006, se encontró viable la legalización del Desarrollo *Playón Playita*.

En merito de lo expuesto,

### RESUELVE:

#### CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

**Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos.** Legalizar el Desarrollo “*Playón Playita*”, ubicado en la Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, y aprobar oficialmente el Plano No. RU 3/4-12 que hace parte integral de la presente resolución, así:

LOCALIDAD	DESARROLLO	ÁREA	Área y % total existente de Zonas verdes y/o comunales en m2	VIAS	No. LOTES
18 Rafael Uribe Uribe	Playón Playita	11.153,92 m2 (1.12 Ha)	5.610.62 m2	2.086.45 m2	45

**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 No. RU 3/4-12 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 en el Desarrollo “*Playón Playita*” corresponden a las vías locales de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, y las áreas localizadas en alto riesgo y alta amenaza, se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas, conforme con lo señalado por el Concepto Técnico No. 5765 de 2010 de la entonces DPAE y adendo No. 1 concepto técnico No. 5975 del 16 de noviembre de 2010, así:

- El polígono delimitado por los puntos coordinados presentados en la Tabla 24, corresponde a un sector con restricción de uso por encontrarse ubicado en Zona de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en Masa – FRM, que en el momento de la emisión del concepto técnico no presenta condición de riesgo alto por no estar construido y por su estado actual, su uso urbano debe quedar restringido de tal forma que no sea urbanizado.



**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

- La zona de alto riesgo no mitigable para el desarrollo Playón – Playita, queda definida por dos polígonos, uno en el costado occidental del desarrollo, en la parte posterior de la Manzana 2 y otro en la parte central del desarrollo. La delimitación de estos polígonos se presenta por medio de los puntos coordenados, que se relacionan en la Tabla 35 y en la Tabla 36”.

**Tabla 35. Puntos Coordenados que Delimitan el Polígono de Alto Riesgo No Mitigable en el costado occidental del Desarrollo Playón - Playita.**

ID	Este	Norte
1	94996,09	96115,10
2	94982,73	96112,23
3	94984,01	96104,89
4	94985,35	96097,18
5	94984,83	96071,29
6	94984,38	96066,20
7	94986,63	96066,00
8	94989,90	96067,69

ID	Este	Norte
9	96115,10	96115,10
10	96112,23	96112,23
11	96104,89	96104,89
12	96097,18	96097,18
13	96071,29	96071,29
14	96066,20	96066,20
15	96066,00	96066,00

**Tabla 36. Puntos Coordenados que Delimitan el Polígono de Alto Riesgo No Mitigable en la parte central del Desarrollo Playón - Playita.**

ID	Este	Norte
1	95138,29	96140,31
2	95137,11	96144,83
3	95097,15	96153,45
4	95076,19	96155,82
5	95066,87	96156,22
6	95050,52	96153,77
7	95027,43	96147,04
8	95007,16	96130,51
9	95001,59	96118,74
10	95002,59	96106,42
11	95025,42	96118,40
12	95028,11	96113,60
13	95030,89	96108,04
14	95041,55	96113,88
15	95044,48	96108,52

ID	Este	Norte
16	95054,30	96114,06
17	95059,33	96116,61
18	95064,35	96107,60
19	95075,26	96113,06
20	95080,97	96102,43
21	95091,78	96107,35
22	95097,92	96110,19
23	95105,10	96096,80
24	95132,50	96110,50
25	95138,38	96118,68
26	95143,68	96127,44
27	95133,72	96134,97
28	95138,29	96140,31
29	95138,29	96140,31

**Parágrafo.** Para los predios en riesgo medio, de acuerdo con el Concepto Técnico No. 5765 del 25 de mayo de 2010 de la entonces DPAE, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, 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).



Continuación de la Resolución No. 2163 de 2010 06 DIC 2010 *Página 8 de 17*

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.*

**CAPÍTULO II.**  
**REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

**Artículo 3. Zonificación y tratamientos.** El área comprendida por el Desarrollo *Playón Playita*, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

**Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-3C.**

**Artículo 4. Usos.** Los usos permitidos son los que se señalan en el siguiente cuadro resumen:

Para toda el área del barrio				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comercio clases IA y IB</li><li>▪ Institucional clase I</li><li>▪ Oficinas</li><li>▪ Industria Clase I</li></ul>

**Artículo 5. Intensidad de los usos.** La intensidad de los usos para el Comercio clases IA y IB e Institucional, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, en especial el artículo 12 del Decreto Distrital 325 de 1992, serán los siguientes:

**Para el uso Comercial: Comercio local (Clase IA).**

Se consideran como destinadas al comercio local de primera necesidad, las siguientes actividades, siempre y cuando se desarrollen en un área de ocupación no mayor a cien metros cuadrados (100M2) por predio, incluidos los anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

**1. Venta de Bienes.**

- a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos, expendio de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.
- b. Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.





Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 *Página 9 de 17*

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***

## **2. Venta de Servicios.**

- a. Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado y similares.
- b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares.
- c. Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.

## **Comercio Local (Clase IB).**

Se considera como destinadas al comercio local de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 metros <sup>2</sup>, a saber:

- a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como: prenda de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b. Video -tiendas y similares.
- c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

## **Para el uso institucional Local (Clase I).**

Educativo. Planteles de educación preescolar básica y media, hasta 850 alumnos solamente los existentes.

Asistencial. Salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m<sup>2</sup>, salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad, hasta 20 personas.

Culto. Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m<sup>2</sup> de construcción como máximo.

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

**Parágrafo 1.** Los usos propuestos en la presente resolución, estarán sujetos a las disposiciones de los Planes Maestros y los actos administrativos que los modifiquen.



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 **Página 10 de 17**

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

**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 Distrital 6 de 1990.

**Artículo 6. Zonas de uso público.** Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el plano aprobado en el artículo 1º de este acto administrativo, copia del cual se enviará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con el fin 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 el Decreto Distrital 138 de 2002.

**Artículo 7. Diagnóstico de servicios públicos.** 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

LOCALIDAD No. 18 DE RAFAEL URIBE						
Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
Playón Playita	Oficio No. 0840-2007-315-S-2007-181603 del 13 de noviembre de 2007, el cual informa: El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es viable en todos los predios que conforman el desarrollo.	Acueducto	-----	Oficio del 27 de diciembre de 2007, el cual establece que el desarrollo cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica, así mismo no cuenta con afectación por Líneas de Conducción de Energía de Alta Tensión.	Oficios Nos. 013655 del 29 de octubre de 2007 el cual anexa el concepto de viabilidad memorando No. 012958 de fecha 24 de octubre de 2007, cuenta disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de San Carlos.	CT No. 10150222-789-2007 del 29 de octubre de 2007, el cual informa sobre que cuenta con la infraestructura construida y diseñada necesaria para la distribución del servicio en el área urbana, por lo que se certifica que es viable la disponibilidad de servicio para el desarrollo.

**Artículo 8. Normas específicas.**

**A) Alturas.** Altura máxima permitida es de tres (3) pisos en la totalidad del desarrollo.

**B) Antejardines.** No se exigen.



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 *Página 11 de 17*

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

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

**D) Área y frente mínimo de lote.** Área: 60,0 m<sup>2</sup>. Frente: 5,0 m.

A partir de la entrada en vigencia de esté acto administrativo, no se permitirán subdivisiones o reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los acá establecidos.

**E) Aislamientos.** Lateral: No se exige. Posterior: 3,0 metros, a partir del segundo piso.

**F) Voladizos.** Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se regirán 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	DIMENSIÓN MÁXIMA
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) Movilidad.** El Desarrollo “Playón Playita” no presenta lotes ubicados en zonas de reserva para futuras afectaciones.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. RU 3 / 4 – 12 que es, parte integral de esta resolución y constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos de la UPZ.

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.

**H) 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, en atención al tenor literal del “Cuadro No. 1 – EXIGENCIA DE CUPOS DE PARQUEO” del Decreto Distrital 321 de 1992, así:

A.N.V. = Área Neta Vendible del uso. U/VIV = Unidad de Vivienda



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 *Página 12 de 17*

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

USOS Y AREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Privados	Visitantes
VIVIENDA POPULAR: Unifamiliar, Bifamiliar Trifamiliar.	1x10 U / VIV	1x20 U / VIV
USOS Y AREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Servicio Publico	Privado
COMERCIO CLASE I Unidad Comercial = 100 M2 En todas las áreas de actividad.	Salvo que el comercio este integrado a la Vivienda. 1x400 m2	
OFICINAS	1x50 M2 A.N.V.	1x500 M2 A.N.V.
INSTITUCIONALES CLASE I Unidad de Servicio Institucional = 250 M2, En todas las áreas de actividad.	1x1 Unidad	-----
INDUSTRIA	A partir de 480 M2 de construcción mínimo el 30% de los estacionamientos exigidos se deben destinar al servicio público.	1x120 M2 Construido

CONSTR. = Área total construida en el uso.

**Parágrafo.** Los aspectos no contemplados en las normas específicas anteriores, se regirán por lo previsto de manera general en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, sus decretos reglamentarios, y demás normas concordantes.

**Artículo 9. 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. Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en la presente, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1600 de 2005, y la Resolución No. 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

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 los curadores urbanos.



Continuación de la Resolución No. 2 1 6 3 de 2010 06 DIC 2010 *Página 13 de 17*

*“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.*

### **CAPÍTULO III. DE LA HABILITACIÓN.**

**Artículo 10. 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, amparado por los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

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

Se deberá tener en cuenta para el Corredor de Movilidad Local ubicado a la altura de la Carrera 11 D con Calle 50 Sur, el ítem correspondientes a los “**Antecedentes SIRE**”, según Concepto Técnico No. 5765 del 25 de mayo de 2010 expedido por la entonces Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAAE, lo relacionado con el informe DI-2954 del 14-06-2006 que dice: Dirección: Carrera 11D con Calle 50 Sur, Observaciones / Recomendaciones “*En el sector se observó un bloque de arenisca potencialmente inestable y diaclasado formando una cuña; en un talud vertical cercano a los 12m de altura. De acuerdo con lo anterior, se recomendaron medidas de mitigación de la amenaza como el retiro del bloque inestable, construcción de una barrera de protección, mantenimiento de las obras existentes, evacuación de familias en alto riesgo. Adicionalmente se recomendó incluir el sector evaluado en la base de datos de sitios críticos por fenómenos de remoción en masa a fin de actualizar los estudios existentes que definan las acciones definitivas de mitigación de riesgo correspondiente y a los habitantes del sector evaluado, hacer un seguimiento permanente de las condiciones de estabilidad del terreno en general, e informar cambios importantes que alteren o modifiquen la estabilidad de las viviendas*”.

**C. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.** Se deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan suplir el déficit de zonas verdes y comunales de este desarrollo.

La Secretaria Distrital de Ambiente, mediante oficio No. 2010EE414920 del 19 de diciembre de 2007, manifestó que el desarrollo no se encuentra afectado por ningún componente de la Estructura Ecológica Principal.



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 *Página 14 de 17*

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***

Así mismo establecen para el desarrollo las siguientes consideraciones ambientales y medidas generales:

- *“.....requieren mejoras en su espacio público y dotación de arborización y zonas verdes, acciones que deben coordinarse con las autoridades competentes una vez sea legalizado.*

**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.

**D. Lineamientos para la regularización del desarrollo.** Para efectos de dar cumplimiento al numeral C del artículo 250 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se recomienda emprender las acciones necesarias para equiparar las condiciones de este desarrollo con las del promedio del área urbana, es decir, implementar condiciones como: dotación de adecuada redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial. Para adelantar estas obras de infraestructura, en especial para las vías peatonales por parte de las entidades competentes, se deberá tener en cuenta la calificación de amenaza de los predios a intervenir y predios aledaños, en especial las zonas calificadas con amenaza alta.

#### **CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES VARIAS.**

**Artículo 11. 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 dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

La localización y áreas de las vías que conforman el espacio público se encuentra señalado en el plano que forma parte integral de esta, así:

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 12. Localización y déficit de espacio público.** Las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan las calidades habitacionales de los desarrollos.



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 Página 15 de 17

**“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.**

En el caso del Desarrollo *Playón Playita*, la situación y porcentaje de zonas verdes es como a continuación se describe:

Área del desarrollo	Área Neta Urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes o comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. de lotes
11.153,92 m2 (1.12 Ha)	5.712,04 m2 (1.12 Ha)	917.05 (17%)	5.610.62 m2	458,75 (17%)	45

El Urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización, deberá coordinar la entrega de las áreas destinadas a las vías que hacen parte de la malla vial local del desarrollo *Playón Playita*, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el plano No. RU 3 / 4 – 12.

**Artículo 13. Obligaciones.** Son obligaciones tanto del urbanizador como de los responsables del trámite de la legalización, como de los terceros determinados que se hicieron parte en la actuación, las siguientes:

- Verificar la construcción y posterior cesión al Distrito de la malla vial y local en el área objeto de legalización, la cual se deberá ajustar a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia. Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo que hace parte integral de la presente resolución.
- Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el desarrollo a las redes.
- Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).
- Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Realizar el procedimiento frente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 de 2005.
- Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el dominio de los bienes destinados al uso público, o transferir al Distrito Capital de Bogotá los derechos de posesión



Continuación de la Resolución No. **2163** de 2010 06 DIC 2010 Página 16 de 17

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***

sobre las áreas usadas en comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

- Adelantar 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.
- Colaborar armónicamente con la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe para que se de cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia urbanística a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, que se apliquen las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

**Artículo 14. Sobreposición cartográfica.** La legalización de las zonas señaladas en el plano que hace parte del presente acto administrativo como “sobreposición” con otros desarrollos, queda condicionada a su corrección por parte de los interesados. Una vez se subsane, la Dirección de Información, Cartográfica y Estadística de la entidad, incorporará una nota de eliminación de la sobreposición, con base en el ordenamiento legal vigente y quedarán 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. Notificación.** Notificar la presente en la forma prevista en el artículo 29 del Decreto Distrital 367 de 2005, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat, así como a todas las personas que se hicieron parte en el mismo. De igual manera se enviará copia de la presente resolución a la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe.

**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 la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, a la 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.





Continuación de la Resolución No. 2 1 6 3 de 2010 06 DIC 2010 Página 17 de 17

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo PLAYÓN PLAYITA, ubicado en Localidad No. 18, Rafael Uribe, en el Distrito Capital”.***







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

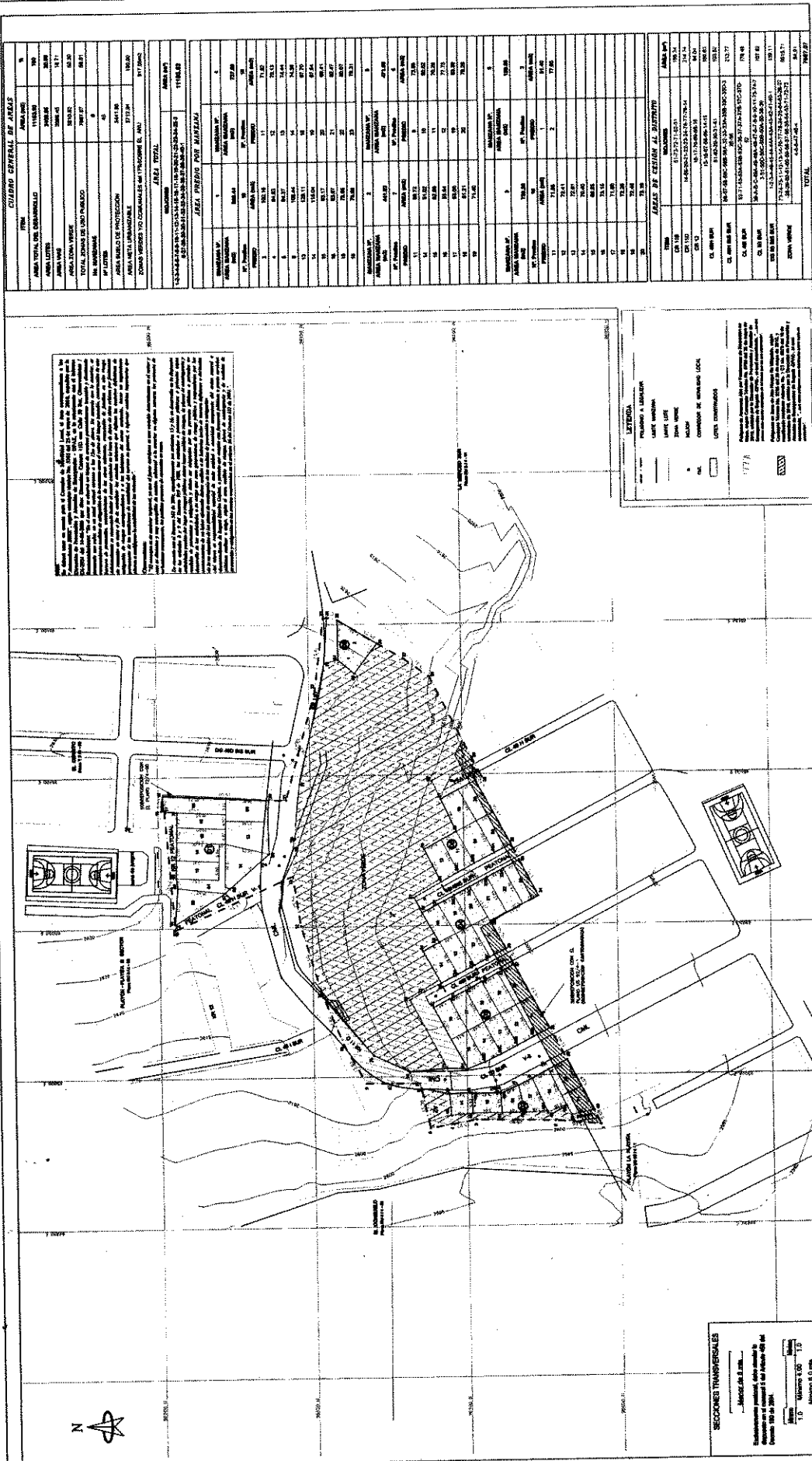
**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C., a los

06 DIC 2010

  
**CARMELITA SERNA RÍOS**  
Secretaria Distrital de Planeación ( E ).

Aprobó:	Claudia Matilde Sandoval Castro. Subsecretaria de Planeación Territorial 
Proyectó:	German Alonso Saldarriaga López. Arquitecto Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 
Revisó:	Glenda Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 
Revisión Jurídica:	Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica 
	Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 
	Kalev Giraldo Escobar- Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 

[illegible]