



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 2 DE 2010 23 DIC 2010

***“Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquéen, en el Distrito Capital”.***

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

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 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 *“Verbenal Sector San Antonio”* cuenta con la aerofotografía No. R 1132-294 del 1º de abril de 1988, 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 conforme al artículo 23 del Decreto Distrital 271 de 2007, tiene la función de dirigir y coordinar el proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, conforme a lo dispuesto en la normatividad vigente.



23 DIC 2010

RESOLUCIÓN No. **2282** DE \_\_\_\_\_

Página 2 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

De conformidad con el literal e del artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005, igualmente 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 02 de diciembre de 2008.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Distrital 367 de 2005, se efectuó el correspondiente estudio urbanístico y se constató que el desarrollo “*Verbenal Sector San Antonio*” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que en cumplimiento del párrafo primero del artículo 16 del Decreto Distrital 367 de 2005, en la reunión realizada el 10 de diciembre de 2008 por la Secretaría Distrital del Hábitat, se requirió a la comunidad para que aportara la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización.

Que mediante acta de junio de 2009, la comunidad ratificó su condición de titulares responsables del trámite de legalización por intermedio de tres dignatarios de la Junta de Acción Comunal del barrio “*Verbenal II Sector*”, designados para el periodo comprendido entre el 1° de julio de 2008 al 30 de junio de 2012, de conformidad con el Acta No. 1517 de 2008, emitida por el Instituto Distrital de la Participación y la Acción Comunal – IDPAC.

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 suscrita el 29 de diciembre de 2009.

Que en cumplimiento del artículo 21 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat instaló una valla el día 10 de diciembre de 2009, mediante la cual informó sobre el proceso de legalización del desarrollo.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Auto del 10 de septiembre de 2010, dio inicio, de oficio, a la actuación administrativa tendiente a la legalización del desarrollo “*Verbenal Sector San Antonio*”, de conformidad con el numeral 1 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que a través del aviso publicado en el periódico “*La República*” los días 18 y 19 de septiembre de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación informó sobre el inicio del 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 los propietarios iniciales del globo de terreno de mayor extensión fueron:



RESOLUCIÓN No. 2282 DE 23 DIC 2010

Página 3 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

ESCRITURA.	NOTARÍA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.	PROPIETARIO
Escritura pública No. 5335 del 08 de noviembre de 1955.	Notaría Séptima del Círculo de Bogotá D.C.	50N-672541.	Fernando Gaitán de Narváez. C.C. No. 2.870.216 de Bogotá D.C.
Escritura pública No. 5436 del 10 de noviembre de 1982.	Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C.	50N-692358.	Jaime Reinel Rodríguez García. C.C. No. 4.091.232 de Chiquinquirá.
Escritura pública No. 5437 del 10 de noviembre de 1982.	Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C.	50N-690601.	Floresmildo Cortes Parra. C.C. No. 4.195.769 de Pauna (Boyacá).

Que mediante el oficio No. 2201010311 del 03 de mayo de 2010, la Secretaría Distrital del Hábitat citó al señor Jaime Reinel Rodríguez García para que se hiciera parte del proceso de legalización y ejerciera sus derechos.

Que teniendo en cuenta que no fue posible la ubicación de las respectivas direcciones de los Señores Fernando Gaitán de Narváez y Floresmilo Cortés Parra para llevar a cabo las citaciones por correo certificado, la Secretaría Distrital de Planeación, publicó un aviso los días 18 y 19 de septiembre de 2010 en el diario “La República”, convocando a los terceros determinados e indeterminados en la actuación administrativa bajo el siguiente tenor: “(...) LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION INFORMA:

“Que se les informa (sic) que esta en trámite de legalización los siguientes barrios, para que las personas enunciadas y todas aquellas que tengan interés en la actuación, puedan formar parte y hacer valer sus derechos, de conformidad con los dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo, 128 del Decreto Nacional 564 de 2006, 239 y 242 del Acuerdo 6 de 1990, 458 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y 19 de Decreto Distrital 367 de 2005.

(...)

DESARROLLO	UPZ	LOCALIDAD	PROPIETARIO(S)
Verbenal Sector San Antonio	9	.01, Usaquén	Fernando Gaitán de Narváez, Jaime Reinel Rodríguez García y Floresmildo Cortés Parra

(...) Para efectos de hacerse parte en los trámites enunciados, los interesados pueden consultar los documentos y planos y dirigir su comunicación escrita a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 24 – 90 piso 13 del Centro Administrativo Distrital.”

Que hasta la fecha, ninguno de los convocados, ni de los terceros determinados han hecho manifestación alguna frente al trámite de la legalización del desarrollo “Verbenal Sector San Antonio.”



**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

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. 31300-2009-1847 del 3 de diciembre de 2009, en el cual se da cuenta de la viabilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial).

**CODENSA S.A. ESP.** Oficio No. 01545396 del 2 de junio de 2010, en el cual se informa que la empresa cuenta con la disponibilidad inmediata para 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.** Oficio No. 012359 del 2 de diciembre de 2009, mediante el cual se anexa el memorando No. 012308 del 1º de diciembre de 2009, en el cual se da cuenta que la empresa cuenta con la disponibilidad técnica para la prestación del servicio desde la central telefónica Toberín.

**Gas Natural S.A. ESP.** Oficio No. 10150222-716-2009 del 2 de diciembre de 2009, 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 los conceptos técnicos, radicados ante la Secretaría Distrital del Hábitat con los No. 2009EE50731 del 12 de noviembre de 2009 y 2009EE55181 del 11 de diciembre de 2009, manifestó que el desarrollo no está afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal, y que por consiguiente, no tiene objeciones para su legalización.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, expidió el concepto técnico No. 5649 del 23 de septiembre de 2009 y el oficio de aclaración del nombre del desarrollo No. 2009EE15930 del 29 de diciembre de 2009, estableciendo para el desarrollo “*Verbenal Sector San Antonio*” lo siguiente:

*“Tal como se mencionó en los antecedentes, el área donde se encuentra el desarrollo **San Antonio** no está cubierta por el Plano Normativo de Amenaza de Inundación por desbordamiento del POT, ni presenta quebradas ni corrientes de agua con flujo permanente. Teniendo en cuenta lo anterior y las características morfológicas del terreno (zona plana) y sus condiciones físicas, se considera muy poco probable la ocurrencia de fenómenos de inundación por desbordamiento dentro del perímetro del desarrollo. Por lo tanto, se puede afirmar que la amenaza por el fenómeno de inundación por desbordamiento está por debajo del nivel considerado como amanzana baja.”*

**“7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**



**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

- “El desarrollo **San Antonio** de la localidad de Usaquén no se encuentra cubierto por los planos normativos “Amenaza por Remoción en Masa” y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” del Decreto Distrital 190 de 2004 o Plan de Ordenamiento Territorial - POT.
- Una vez analizadas las condiciones físicas del sector que cubre el polígono del desarrollo **San Antonio**, se determinó que la amenaza por fenómenos de remoción en masa e inundación por desbordamiento se encuentra por debajo del nivel considerado como baja, por lo que desde el punto de vista de riesgos, la DPAA considera factible continuar con el proceso de legalización para todos los predios del desarrollo.
- Para los predios del desarrollo 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).
- Por tratarse de un desarrollo dominado por una topografía plana, se recomienda adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.
- Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 - Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR – 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006, (por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación sísmica).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento 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.”

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 Distrital 367 de 2005, la viabilidad de legalizar el desarrollo, el cual mediante Acta No. 06-2010 del 1 de septiembre de 2010, 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 “*Verbenal Sector San Antonio*”.

En merito de lo expuesto,



RESOLUCIÓN No. 2282 DE 23 DIC 2010

Página 6 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquéen, en el Distrito Capital”.**

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I.**

**ASPECTOS GENERALES.**

**Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos.** Legalizar el desarrollo “*Verbenal Sector San Antonio*”, ubicado en la Localidad No. 01 Usaquéen, y aprobar oficialmente el plano No. U 210 / 4 - 09 que hace parte integral de la presente resolución, así:

LOCALIDAD	DESARROLLO	ÁREA	Área y porcentaje total existente de Zonas verdes y/o comunales en m2	VÍAS	No. LOTES
01 Usaquéen	Verbenal Sector San Antonio	2.795.60 m2 (0.27 Ha)	0.0	969.15 m2	13

**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. U 210 / 4 -09 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 “*Verbenal Sector San Antonio*” corresponden a las áreas localizadas en el Área de Reserva para la Avenida San Antonio y a las vías locales de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, y se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas, conforme se señala a continuación:

TIPIFICACIÓN DE LA RESERVA	AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Manzana	Predios	
Avenida San Antonio	1	1, 13, 12, 11, 10	Hasta tanto se realice la construcción de la Avenida San Antonio, es posible acogerse a los usos temporales señalados en el artículo 179 del Plan de Ordenamiento Territorial, en el cual se establece que en los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes.



RESOLUCIÓN No. 2282 DE 23 DIC 2010

Página 7 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

## CAPÍTULO II. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

**Artículo 3. Zonificación y tratamientos.** El área comprendida por el desarrollo “*Verbenal Sector San Antonio*”, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

**Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-4C.** Para los predios con frente a la Avenida San Antonio.

**Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-3C.** Para el resto de los predios del desarrollo

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

Para los predios con frente a la Avenida San Antonio				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
<b>A-RG-03-4C</b> 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 1</li> </ul>
Para el área restante del desarrollo				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
<b>A-RG-03-3C</b> 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 1</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 100 m<sup>2</sup> 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:



**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

**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, salsamentaría, 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.

**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 m<sup>2</sup> a saber:

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





RESOLUCIÓN No. **2 2 8 2** DE **23 DIC 2010**

Página 9 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

**Para el uso institucional local (Clase I)**

Asistencial:

Salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m2.

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 m2 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.

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

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



RESOLUCIÓN No. **2282** DE **23** DIC 2010

Página 10 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

LOCALIDAD No. 01 DE USAQUEN						
Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
Verbenal Sector San Antonio	Oficio No. 31300-2009-1847 de diciembre 03 de 2009, el cual establece:  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 No. 01545396 del 02 de junio de 2010, sin Afectación por Líneas de Conducción de Energía de Alta Tensión. Cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica.	Oficio No. 012359 del 02 de diciembre de 2009, el cual anexa el concepto de viabilidad del memorando No. 012308 del 01 de diciembre de 2009. El cual establece: que cuenta disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Toberín.	CT No. 10150222-716-2009 del 02 de diciembre de 2009, 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.
		Alcantarillado Sanitario				
		Alcantarillado Pluvial				

#### **Artículo 8. Normas específicas.**

**A) Alturas.** La altura máxima permitida es de cuatro (4) pisos para los predios con frente a la Avenida San Antonio y tres (3) para el resto del desarrollo.

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

**C) Paramentación.** En los casos en que se señalen áreas de reserva por trazados viales, tanto en vías locales principales, o por cualquier otro elemento del primer nivel de zonificación, el paramento es el demarcado como límite 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.



RESOLUCIÓN No. **2282** DE 23 DIC 2010

Página 11 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

**F) Voladizos.** Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se registrarán por lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VÍA	DIMENSIÓN MÁXIMA
Menores de 10,00 m.	0,60 m.
Mayores a 10,00 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.** Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial y local se encuentran señalados en el plano de loteo No. U 210 / 4-09, 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:

USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Privados	Visitantes
VIVIENDA POPULAR: Unifamiliar, Bifamiliar Trifamiliar.	1x10 U/VIV	1x20 U/VIV
USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Servicio Público	Privado
COMERCIO CLASE I Unidad Comercial = 100 m2.	1x400 m2, salvo que el comercio este integrado a la vivienda.	
INSTITUCIONALES CLASE I Unidad de Servicio Institucional = 250 m2.	1x1 unidad	-----

A.N.V. = Área Neta Vendible del uso. U/VIV = Unidad de Vivienda. CONSTR. = Área total construida en el uso.



**Continuación de la Resolución “*Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital*”.**

**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.

**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.

**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.



**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

La Secretaria Distrital de Ambiente, mediante oficios Nos. 2009EE50731 del 12 de noviembre de 2009 y 2009EE55181 del 10 de diciembre de 2009, manifestó que el desarrollo no se encuentra afectado por ningún componente de la Estructura Ecológica Principal.

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

*“...El área del polígono (Verbenal I Sector), se relaciona directamente con el corredor ecológico de la AC 183 (V-3); y el área del polígono (Bellavista Suroriental sector la Herradura) con el corredor ecológico de la antigua Av. Ciudad de Villavicencio (V-3); las cuales precisan la delimitación de las Zonas de Control Ambiental, según lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del artículo 177 por el POT (decreto 190 de 2004)...*

2. Promover que las zonas libres y de cesión se orienten hacia elementos que forman parte de la Estructura Ecológica Principal, fortaleciendo de esta manera la función de interconexión ecológica, auspiciando la dinámica del tránsito de avifauna.

3. Polígono Verbenal I Sector. Sugerimos que se incluya especies arbóreas de acuerdo al Manual de Arborización Urbana del Distrito Capital en la franja de terreno destinada para el área de control ambiental de AC. 183 (V-3), entre la Cr. 17 B y Cr. 18 en su condición de cesión gratuita no edificable con el propósito de aislar el impacto generado por la AV. 183 y se mejore su entorno ambiental y paisajístico. (Parágrafo 3 del artículo 181 del Decreto 190 de 2004)”.

7. En general los barrios objetos de estudio, requieren de mejoras en su espacio público y dotación de elementos naturales de jardinería, arbolado urbano y zonas verdes; Acciones que deberán coordinarse con La Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) y el Jardín Botánico José Celestino Mutis, una vez se halla cumplido el trámite de legalización.”

**D. Lineamientos para la regularización del desarrollo.** Para efectos de dar cumplimiento al numeral C del artículo 250 del Acuerdo 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, dotándolo de redes de acueducto y alcantarillado, pavimentando las vías y construyendo 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.

**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.



**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

**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.

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. En el caso de “*Verbenal Sector San Antonio*” la situación y porcentaje de zonas verde es como a continuación se describe:

Área del desarrollo	Área y porcentaje exigido de zonas verdes o comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y porcentaje faltante de zonas verdes o comunales	No. de lotes
2.795.60 m2 (0.27 Ha)	475.25 (17%)	No hay	475.25 (17%)	13

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

El Urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización, deberá coordinar la entrega de las áreas destinadas a las vías que hacen parten de la malla vial local del desarrollo “*Verbenal Sector San Antonio*”, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el plano No. U 210 / 4 – 09.

**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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 2 DE 23 DIC 2010

Página 15 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

- 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 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 Usaquén 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.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto Distrital 367 de 2006, si se llegase a presentar alguna situación de sobreposición cartográfica entre el desarrollo objeto de legalización y desarrollos circunvecinos, queda condicionada su solución a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane dicha situación los predios comprometidos quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

**Artículo 15. Efectos de la Legalización.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.



RESOLUCIÓN No. 2282 DE 23 DIC 2010

Página 16 de 16

**Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo Verbenal Sector San Antonio, ubicado en la Localidad No. 01, Usaquén, en el Distrito Capital”.**

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 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 enviara copia de la presente resolución a la Alcaldía Local de Usaquén.

**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.

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 26 del Decreto Distrital 367 de 2005, la presente resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y adicionalmente, se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional, informando a todos los terceros, tanto determinados, como indeterminados sobre la expedición del presente acto administrativo de legalización y su publicación en dicha gaceta.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C., a los 23 DIC 2010

  
**MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ**  
Secretaria Distrital de Planeación.


Revisión Técnica.


Aprobó:

Revisó:

Proyectó:

Claudia Matilde Sandoval Castro. Subsecretaria de Planeación Territorial. 

Glenda Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. 


Wilma Del Pilar Rodríguez Vivas. Arquitecta. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. 


Revisión Jurídica.

Aprobó:

Revisó:

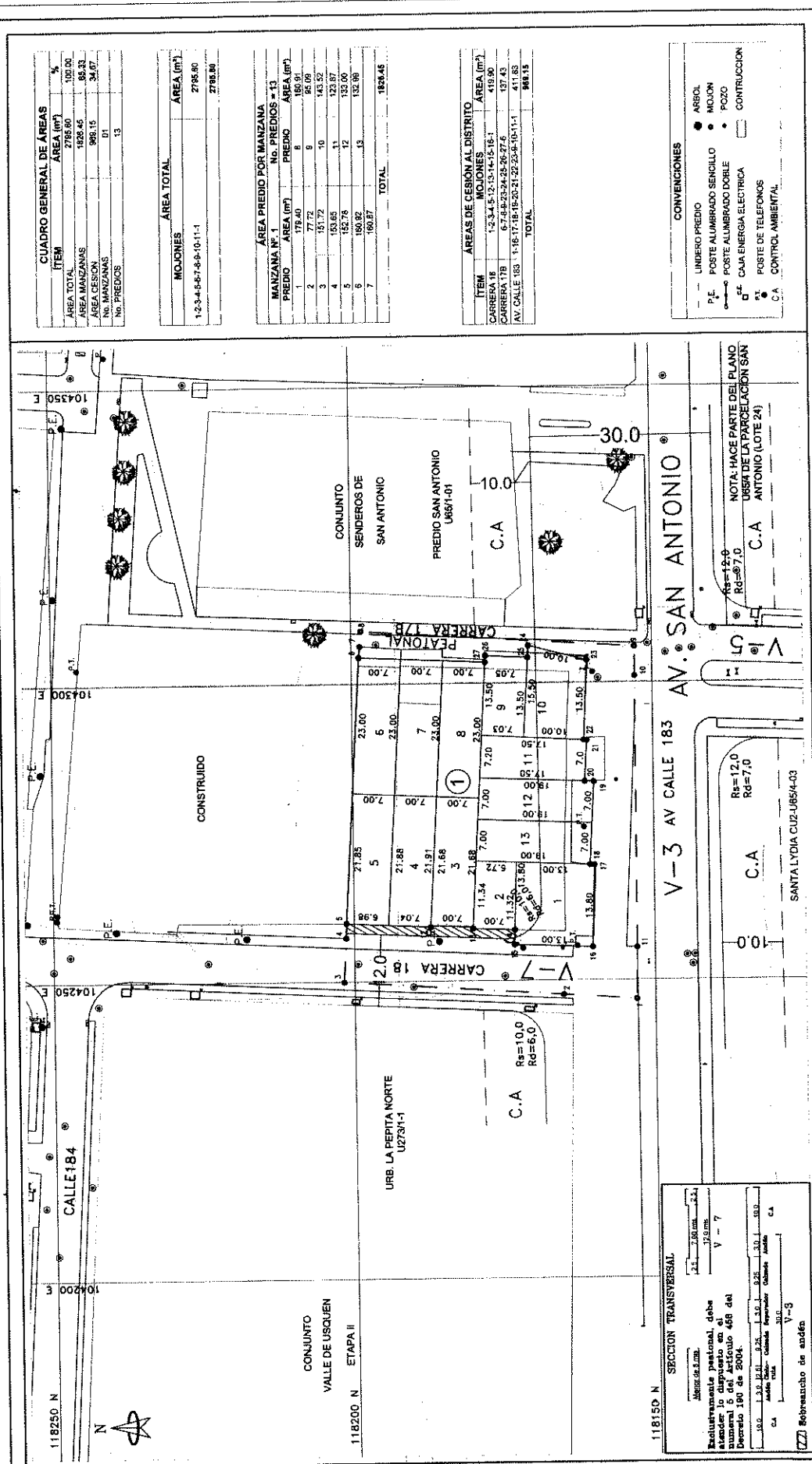
Proyectó:

Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica. 

Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. 

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama. Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 





**DESARROLLO:**

**VERBENAL**  
**SECTOR SAN ANTONIO**

**ALCALDIA LOCAL DE USUQUEN**

**PLAN DE LEGALIZACIÓN**

**PROFESIONAL RESPONSABLE**  
LEVANTO: [Firma]

**DATOS DEL PREDIO:**  
MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº: [Firma]  
ESCRITURA Nº: [Firma]  
CÉDULA CATASTRAL: [Firma]

**FECHA:** 23 DIC 2010

**REVISIÓN:** 2282

**PLANO Nº.:** U210/4-09

**BOGOTÁ, D.C.**  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

**BOGOTÁ, D.C.**  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
SUBSECRETARÍA DE COORDINACIÓN OPERATIVA

**BOGOTÁ, D.C.**  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

**ESTUDIO URBANÍSTICO**  
ESTUDIO MAL Y CARTOGRAFICO

**BOGOTÁ, D.C.**  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL