



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 2010 23 DIC 2010

“Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado 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 que le confieren los artículos 478 - numeral 5- del Decreto Distrital 190 de 2004, 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, 27 del Decreto Distrital 367 de 2005, 4 -literales h y n- del Decreto Distrital 550 de 2006 y 1º del Decreto Distrital 199 de 2008, 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 10 del Decreto Distrital 199 de 2008 *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 550 de 2006”* que adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación, asignó a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios entre otras, las funciones de *“a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regulación urbanística de asentamientos urbanos de origen informal y presentarlos a la comunidad”* y *“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 los actos administrativos”*.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, , 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, que cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, 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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 2 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el 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 “San Cristóbal” cuenta con la aerofotografía No. R 1131-3656 del 1 de octubre de 1990, 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 normativa vigente.

Que de conformidad con el literal b del artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que consignaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 1 de diciembre de 2008 y del 23 de septiembre de 2010.

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 “San Cristóbal Sur” 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 11 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 en cumplimiento del artículo 15, literal i), del Decreto Distrital 367 de 2005, más del cincuenta y uno por ciento (51 %) de los propietarios y poseedores de los inmuebles del desarrollo manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo, para adelantar y culminar el trámite de legalización, mediante acta suscrita el 1 de julio 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.



RESOLUCIÓN No. 2284 DE 23 DIC 2010

Página 3 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Auto del 10 de septiembre de 2010, 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 “La República” el día 3 de diciembre de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación 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 con la documentación remitida por la Secretaría Distrital del Hábitat, se estableció que los propietarios iniciales del globo de terreno de mayor extensión fueron los señores FERNANDO LEON VALENCIA Y RUTH DUQUE DE BERNAL identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 17130226 de Bogotá y 20157298 de Bogotá, respectivamente, de acuerdo a la Escritura pública No. 3452 del 28 de mayo de 1971 de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C., y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-107447.

Que mediante oficio enviado por la Secretaría Distrital del Hábitat con el No. 2201015389 del 23 de junio de 2010, se citó a los señores FERNANDO LEON VALENCIA Y RUTH DUQUE DE BERNAL, para que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos.

Que teniendo en cuenta que no fue posible la ubicación de la dirección de los señores FERNANDO LEON VALENCIA Y RUTH DUQUE DE BERNAL, para llevar a cabo la citación por correo certificado, la Secretaría Distrital de Planeación, publicó un aviso el día 3 de diciembre de 2010 en el diario “La Republica”, convocando además de los mencionados a los terceros determinados e indeterminados que tengan interés en la actuación administrativa bajo el siguiente tenor:

“LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACION INFORMA

INFORMA:

Que esta en trámite de legalización el siguiente barrio, 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 lo 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)
San Cristóbal Sur	32	San Cristóbal	Fernando León Valencia y Ruth Duque de Bernal



RESOLUCIÓN No. 2284 DE 23 DIC 2010

Página 4 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

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 “San Cristóbal Sur”.

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. 34330-2010-0461-S-2010-154975 del 30 de marzo de 2010, 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 2 de junio de 2010, informando 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. 012359 del 2 de diciembre de 2009 el cual anexa el concepto de viabilidad memorando No. 012308 de fecha 1 de diciembre de 2009, cuentan disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Cruces.

Gas Natural S.A. ESP. CT No. 10150222-712-2010 del 3 de diciembre de 2010, 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 Conceptos Técnicos radicados ante la Secretaría Distrital del Hábitat con los Nos. 2009EE39637 del 10 de septiembre de 2009 y 2009EE55181 del 10 de diciembre de 2009 manifestó que el desarrollo objeto de la presente resolución, no está afectando por elementos de la estructura ecológica principal, y por consiguiente no tiene objeciones para su legalización.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 5 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

Que la entonces Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, expidió el Concepto Técnico No. 5864 del 1 de julio de 2010, determinando para el desarrollo “San Cristóbal Sur” lo siguiente:

“Considerando que para los lotes construidos la categorización de amenaza tiene un valor de media y la vulnerabilidad categoría media; se tiene la categorización de riesgo que se señala en la Tabla No. 12. Sin embargo, esta calificación y zonificación de riesgo solamente se determina para los predios construidos, en los que se encuentran elementos expuestos vulnerables (viviendas).

Tabla No. 12 Zonas de Riesgo en el desarrollo San Cristóbal Sur en la localidad de San Cristóbal

ZONA	MANZANA	PREDIO
Zona de Riesgo Medio	1	1 a 4 y 6 a 15 (toda la manzana)

“9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El desarrollo **San Cristóbal Sur** de la localidad de San Cristóbal, se encuentra localizado en una zona de amenaza media por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1 del presente concepto. 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 **San Cristóbal Sur**, a los que se les definió amenaza media y/o riesgo medio por fenómenos de remoción en masa.
- 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 del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010).
- 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 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) 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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 6 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

- *El presente concepto técnico actualiza y reemplaza el Concepto Técnico CT-5390 DE 2008”.*

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó ante el Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme con el artículo 5 del Decreto Distrital 367 de 2005, la viabilidad de legalizar el desarrollo, el cual mediante Acta No. 07-2010 del 6 de octubre 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 “*San Cristóbal Sur*”.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I.

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo “*San Cristóbal Sur*”, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, y aprobar oficialmente el Plano No. SC 26/4-11 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
04 San Cristóbal	San Cristóbal Sur	2254.67 m2 (0.22 Ha)	0.0	645.68 m2	14

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. SC 26/4-11 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 “*San Cristóbal Sur*” corresponden a los Corredores de Movilidad Local (Carrera 7 B y Calle 15 A sur) y a las vías locales de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 3 DIC 2010

Página 7 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital".

CAPÍTULO II. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3. Zonificación y tratamientos. El área comprendida por el desarrollo "San Cristóbal Sur", queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

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 todo el desarrollo				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	▪ Comercio clases IA y IB

Artículo 5. Intensidad de los usos. La intensidad de los usos para el Comercio clases IA y IB 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 M2 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.



23 DIC 2010

RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE _____

Página 8 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

- 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 metros 2 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.
- 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.

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



RESOLUCIÓN No. 2284 DE 23 DIC 2010

Página 9 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

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 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 Distrital 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. 04 DE SAN CRISTOBAL						
Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
San Cristóbal Sur	Oficio No. 34330-2010-0461-S-2010-154975 del 30 de marzo de 2010, el cual informa que la empresa ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es viable.	Acueducto	-----	Oficio 2 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 2 de diciembre de 2009, el cual anexa el concepto de viabilidad del memorando No. 012308 del 1 de diciembre de 2009. El cual establece: que cuenta con la disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Cruces.	CT No. 10150222-712-2009 del 3 de diciembre de 2010, 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	-----			



RESOLUCIÓN No. 2284 DE 23 DIC 2010

Página 10 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

Artículo 8. Normas específicas.

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

B) Antejardines. No se exigen.

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 M2. 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 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.

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 “San Cristóbal Sur” presenta lotes ubicados con frente a los Corredores de Movilidad Local de la Carrera 7 B Este y C y Calle 15 A Sur.

Los trazados de vías pertenecientes a los Corredores de Movilidad Local y a la malla vial y local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. SC 26/4-11 que es parte integral de esta resolución y constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos de la Unidad de Planeamiento Zonal.



RESOLUCIÓN No. 2284 DE 23 DIC 2010

Página 11 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital".

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
CONSTR. = Área total construida en el uso.

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

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 y II Unidad Comercial = 100 M2 En todas las áreas de actividad.	1x400 m2, salvo que el comercio este integrado a la Vivienda.	



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 12 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

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 el Decreto Nacional 1469 de 2010, 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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 13 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente mediante Conceptos Técnicos radicados ante la Secretaría Distrital del Hábitat con los Nos. 2009EE39637 del 10 de septiembre de 2009 y 2009EE55181 del 10 de diciembre de 2009 manifestó que el desarrollo objeto de la presente resolución, no está afectando por elementos de la estructura ecológica principal, por consiguiente no tiene objeciones para su legalización.

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

2. *“Promover que las zonas libres y de cesión se orienten hacia los elementos que forman parte de la Estructura Ecológica Principal, fortaleciendo de esta manera la función de interconexión Ecológica; y auspiciando la dinámica del tránsito de avifauna.*
7. *Polígonos San Cristóbal Sur y San Blas-Las Mercedes. Los barrios requieren de mejoras en su espacio público, dotación de arbolado urbano y zonas verdes; Acciones que deberán coordinarse con las autoridades competentes una vez se halla cumplido el trámite de legalización.*

Adicionalmente los postes de alumbrado público se encuentran muy cerca de las viviendas lo cual constituye un hecho de alto riesgo para la integridad física de las personas; por lo anterior sugerimos cumplir con lo establecido en el RETIE, el cual está orientado a garantizar la protección de la vida de las personas contra los riesgos que puedan provenir de los bienes y servicios relacionados con el sector a su cargo.

(...) “Resolución No. 18 0398 del 07 de abril del 2004, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). Del Ministerio de Minas y Energía, el cual fija las condiciones técnicas que garanticen la seguridad de los procesos de Generación, Transmisión, Distribución y Utilización de la energía eléctrica en la República de Colombia.”

9. *En general los barrios objeto de estudio, requieren de mejoras en su espacio público y dotación de arbolado urbano y zonas verdes; Acciones que deberán coordinarse con el Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente, 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 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 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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 14 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

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

**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 “San Cristóbal Sur” la situación y porcentaje de zonas verdes es como a continuación se describe:

Área del desarrollo	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
2254.67 m2 (0,22 Ha)	383,29 (17%)	No hay	383,29 (17%)	14

Por lo anterior dentro del programa de mejoramiento, se deberá generar acciones que permitan suplir el déficit de las zonas verdes y comunales para este desarrollo.

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 del Corredor de Movilidad Local (Carrera 7B Este y Calle 15 A sur) y locales del desarrollo “San Cristóbal Sur”, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el Plano No. SC 26/4-11.



RESOLUCIÓN No. 2284 DE 3 DIC 2010

Página 15 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

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 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 San Cristóbal 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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 16 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

Artículo 14. Predios sometidos a procesos de desarrollo. Los predios no desarrollados con área igual o mayor a 2.000 M2, o cuyo resultado por englobe corresponda a dicho rango de área, localizados al interior de este desarrollo, se regirán por las normas propias del Tratamiento de Desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas concordantes.

Artículo 15. Sobreposición cartográfica. Los predios señalados, en el plano que acompañan la presente disposición, con “sobreposición cartográfica”, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en el presente Acto Administrativo, por cuanto el traslapo obedece a desajustes cartográficos (desplazamiento de coordenadas, georreferenciación, errores de dibujo y otros) de los planos colindantes ya aprobados desde hace tiempo.

Artículo 16. 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 17. 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 enviara copia de la presente resolución a la Alcaldía Local de San Cristóbal.

Artículo 18. 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.



RESOLUCIÓN No. 2 2 8 4 DE 23 DIC 2010

Página 17 de 17





Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN CRISTOBAL SUR, ubicado en la Localidad No. 04, San Cristóbal Sur, en el Distrito Capital”.

Así mismo y de conformidad con el artículo 46 del Código Contencioso Administrativo y el artículo 29 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., **23 DIC 2010**


MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó: CLAUDIA MATILDE SALDOVAL CASTRO. Subsecretaria de Planeación Territorial
Revisó: GLENDA LUNA SALADEN. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 
Proyectó: WILMA DEL PILAR RODRIGUEZ VIVAS. Arquitecta Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 
Revisión Jurídica: HEYBY POVEDA FERRO. Subsecretaria Jurídica 
JAIRO ANDRÉS REVELO MOLINA. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 
OLGA LUCIA GAMBOA MARTINEZ. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 