

RESOLUCIÓN No. 1433 DE 2015 03 DIC. 2015

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 5° del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, los artículos 5 y 24 del Decreto Distrital 510 de 2010 y los literales h y n del artículo 4 del Decreto Distrital 16 de 2013, y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, se compilaron los artículos 122 y siguientes del Decreto Nacional 564 de 2006, relativos a la legalización urbanística de asentamientos humanos, los cuales conservan los mismos textos, motivo por el cual en el presente acto administrativo se hará referencia al mencionado Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 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, 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, asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, y 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, bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

Que el artículo 29 del Decreto Distrital 510 de 2010 estableció el trámite para que los desarrollos humanos de origen informal ubicados en cualquier suelo, que cuenten con orden de legalización expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, se resuelvan con base en las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

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 la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó la función de coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10° del Decreto Distrital 016 de 2013 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”* asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios la función de *“a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos 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 de conformidad con el numeral 3° del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el desarrollo denominado *“Buenos Aires 3”* cuenta con la aerofotografía No. 3655 Vuelo R 1131 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 en virtud de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de Planeación, entidades que consignaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 02 de diciembre de 2008 y del 19 de enero de 2012 respectivamente.

Handwritten signature

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

Que de acuerdo con en el artículo 2.2.6.5.2.1 ibídem, la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo “Buenos Aires 3” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización.

Que de conformidad con el numeral 4º del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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 19 de noviembre de 2009.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital del Hábitat informó a través del aviso publicado en el periódico “El Espacio” los días 3,4 de abril de 2010 y mediante la instalación de una valla en la Diagonal 6 Sur No. 2 – 32, el día 10 de diciembre de 2009, sobre el proceso de legalización del desarrollo en mención.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Auto del 18 de enero de 2012, dio inicio a la legalización del desarrollo, de conformidad con el numeral 1º del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que conforme al estudio jurídico de identificación del propietario del predio de mayor extensión remitido por la Secretaría Distrital del Hábitat, se identificó que el propietario inicial del globo de terreno de mayor extensión según el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-372528, es la señora Esther Chávez de Barrera, según sentencia del 25 de abril de 1981 juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá.

Que dado que no fue posible identificar una dirección de correspondencia de la referida ciudadana, se procedió a citarla mediante la publicación de un aviso el día 31 de mayo de 2012 en el diario “La República”, informando sobre el proceso de legalización del desarrollo en mención, bajo el siguiente tenor:

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

“LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

INFORMA:

Que están 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 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), 19 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 9 del Decreto Distrital 510 de 2010.

(...)

DESARROLLO	UPZ	LOCALIDAD	PROPIETARIOS (s)
(...)			
Buenos Aires 3	33 Sosiego	04, San Cristóbal	Esther Chávez de Barrera

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. 25 – 90 piso 13 del Centro Administrativo Distrital”.

Que mediante comunicaciones enviadas por la Secretaría Distrital de Planeación, se citó igualmente a los propietarios de los predios individuales del desarrollo “Buenos Aires 3”, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, como se relacionan en el cuadro siguiente:

Oficio enviado por la SDP	Propietario	Dirección Correspondencia
2-2012-09076 del 2012-03-01	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 45	Calle 9 Sur No. 1 B – 12 E
2-2012-09078 del 2012-03-01	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 44	Calle 9 Sur No. 1 B – 20 E
2-2012-09094 del 2012-03-01	Enrique Nuñez, Gladys Nuñez y Arturo Nuñez	Calle 9 Sur No. 1 B – 40 E
2-2012-09095 del 2012-03-01	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 41	Calle 9 Sur No. 1 B – 50 E
2-2012-09096 del 2012-03-01	Isaías Sánchez García	Calle 9 Sur No. 1 B – 60 E
2-2012-09114 del 2012-03-01	Claudia Patricia Pulido	Calle 9 Sur No. 1 B – 62 E
2-2012-09483 del 2012-03-05	Marleni Ruiz Collazos	Calle 9 Sur No. 2 – 30 Int. 2
2-2012-09494 del 2012-03-05	Vinicio González	Calle 9 Sur No. 2 – 34 E
2-2012-09499 del 2012-03-05	Isidro Garzón (Fallecido) y Gloria Garzón	Calle 9 Sur No. 2 – 48 E
2-2012-09506 del 2012-03-05	Pablo Emilio Poveda	Carrera 4 A Este No. 7 – 05 Sur
2-2012-09508 del 2012-03-05	Abelardo Sánchez (Fallecido) y Luz Mary Sánchez	Calle 9 Sur No. 2 – 70 E Int. 2
2-2012-09519 del 2012-03-05	Maria Telmida Nieves de Mateus	Carrera 4 A Este No. 7 – 12 Sur
2-2012-09571 del 2012-03-05	Vitalia Ramírez de Torres (Fallecido) y Hermencia Torres Ramírez	Carrera 4 A Este No. 8 – 36 (7 A – 36) Sur

Handwritten signature

RESOLUCIÓN No. **1433** DE 2015 **03 DIC. 2015**

Hoja No. 5 de 25

Continuación de la resolución
**“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04
San Cristóbal, en el Distrito Capital”**

2-2012-09576 del 2012-03-05	Tiberio Galindo	Carrera 4 A Este No. 7 A – 42 Sur
2-2012-09578 del 2012-03-05	Víctor Manuelle Velázquez	Carrera 5 Este No. 8 – 85 Sur / Carrera 5 E No. 8 – 87 Sur
2-2012-09583 del 2012-03-05	Cayetano Olmos	Calle 9 Sur No. 2 – 84 E
2-2012-09588 del 2012-03-05	Propietario del Inmueble Manz. 2 Lote 3	Carrera 4 A Este No. 8 – 56 (7 A – 56) Sur
2-2012-09592 del 2012-03-05	María de Jesús Guevara (Fallecido) y Rodrigo Guevara	Carrera 4 A Este No. 8 – 70 (7 A – 70) Sur
2-2012-09594 del 2012-03-05	Vicente Riaño (Fallecido) y Isabell Mora	Calle 9 Sur No. 2 – 92 E
2-2012-09598 del 2012-03-05	Henry Alfonso Guarín Avellanida	Calle 9 Sur No. 1 B – 92 E
2-2012-09603 del 2012-03-05	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 34	Calle 9 Sur No. 2 – 04 E
2-2012-09748 del 2012-03-06	Alexander Jiménez	Calle 9 Sur No. 2 – 26 E Int. 4
2-2012-09752 del 2012-03-06	Alcira Huartos	Carrera 4 E No. 9 -17 Sur
2-2012-09756 del 2012-03-06	Arturo Enrique Galindo (Fallecido), Willian Arturo Galindo Delgado, María Cristina Galindo Delgado, Omar Enrique Galindo Delgado y Miryan Amélia Galindo Delgado	Calle 9 Sur No. 2 – 72 E Int. 2
2-2012-09758 del 2012-03-06	Guiomar Villamizar	Calle 9 Sur No. 2 – 74 E Int. 2
2-2012-09761 del 2012-03-06	Víctor Efraín Chávez (Fallecido), María Del Carmen Chávez y Pedro Antonio Chávez Galindo	Calle 9 Sur No. 2 – 80 E
2-2012-09766 del 2012-03-06	Aura Cecilia Páez	Diag. 8 Sur No. 4 – 13 E
2-2012-09786 del 2012-03-06	Víctor Efraín Chávez (Fallecido), María Del Carmen Chávez y Pedro Antonio Chávez Galindo	Calle 9 Sur No. 2 – 80 E Int. 2
2-2012-09789 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 8	Carrera 5 E No. 8 – 56 Sur
2-2012-09793 del 2012-03-06	Tiberio Galindo	Carrera 4 A Este No. 7 A - 38 Sur
2-2012-09798 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 2 Lote 2	Carrera 4 A Este No. 8 – 60 Sur
2-2012-09801 del 2012-03-06	Vicente Riaño (Fallecido) y Isabell Mora	Calle 9 Sur No. 2 – 92 E
2-2012-09806 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 46	Calle 9 Sur No. 1 B – 02 E
2-2012-09819 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 44	Calle 9 Sur No. 1 B – 20 E
2-2012-09821 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 43	Calle 9 Sur No. 2 – 28 E
2-2012-09830 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 38	Calle 9 Sur No. 1 B – 66 E
2-2012-09836 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 37	Calle 9 Sur No. 1 B – 88 E
2-2012-09841 del 2012-03-06	Arturo Galindo y Omar Enrique Galindo	Calle 9 Sur No. 2 – 02 E
2-2012-09844 del 2012-03-06	Zenaida Bautista	Calle 9 Sur No. 2 – 22 E Int. 32
2-2012-09860 del 2012-03-06	Bernarda Pineda	Carrera 4 A Este No. 8 – 36 (7 A – 28) Sur
2-2012-09864 del 2012-03-06	Luis Alberto Ramírez (Fallecido) y Justo Ramírez	Carrera 5 E No. 8 – 71 Sur
2-2012-09867 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 2 Lote 4	Carrera 4 B Este No. 7 A – 55 Sur
2-2012-09871 del 2012-03-06	Ignacio Murcia	Calle 9 Sur No. 2 – 90 E
2-2012-09921 del 2012-03-06	José Gil	Carrera 4 A Este No. 8 – 54 (7 A – 54) Sur
2-2012-09929 del 2012-03-06	Nancy Moya Rodríguez	Calle 9 Sur No. 2 – 22 E Int. 3
2-2012-09934 del 2012-03-06	Zenaida Bautista	Calle 9 Sur No. 2 – 22 E Int. 2
2-2012-09937 del 2012-03-06	Orlando Bautista	Calle 9 Sur No. 2 – 22 E
2-2012-09940 del 2012-03-06	Jaime Chavéz	Calle 9 Sur No. 2 – 26 E Int. 3

Carrera 30 N. 25 - 90
 Código Postal 111311
 Pisos 1,5,8 y 13
 PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
 Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANA

fu.

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

2-2012-09943 del 2012-03-06	María del Carmen Barahona	Calle 9 Sur No. 2 – 26 E Int. 2
2-2012-09947 del 2012-03-06	José Abraham Herrera	Calle 9 Sur No. 2 – 26 E Int. 1
2-2012-09948 del 2012-03-06	José Abraham Herrera	Calle 9 Sur No. 2 – 26 E
2-2012-09955 del 2012-03-06	José Orlando Bautista	Calle 9 Sur No. 2 – 28 E
2-2012-09960 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 23	Diag. 8 Sur No. 4 – 09 E
2-2012-09963 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 22	Diag. 8 Sur No. 4 – 11 E
2-2012-09967 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 1 Lote 17	Calle 9 Sur No. 2 – 60 E y /o Calle 8 C Sur No. 5 – 15 E
2-2012-09973 del 2012-03-06	Pedro Huartos, Jaime Huartos y Héctor Huartos	Diag. 8 Sur No. 4 B – 03 E
2-2012-09977 del 2012-03-06	Anita Valderrama	Carrera 4 A Este No. 8 – 14 (7 A – 14) Sur
2-2012-09980 del 2012-03-06	Propietario del Inmueble Manz. 2 Lote 10	Carrera 4 B Este No. 7 A – 21 Sur
2-2012-09981 del 2012-03-06	Jorge Enrique Pizano Callejas Gerente General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	Av. Calle 24 No. 37 – 15

Que mediante las radicaciones que se enuncian a continuación se citó a los propietarios para que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, los cuales se señalan en el siguiente cuadro:

Radicación ante la SDP	Nombre Propietario	Predio	Respuesta oficio SDP No.
1-2012-12044 del 2012-03-12	Cayetano Olmos Guaqueta	Lote 4-Manz. 1	2-2012-09583 del 2012-03-05
1-2012-13281 del 2012-03-20	Margarita Sabogal Bohórquez	Lote 2-Manz. 2	2-2012-09798 del 2012-03-06
1-2012-13639 del 2012-03-21	Guiomar Villamizar Fernández	Lote 11-Manz. 1	2-2012-09758 del 2012-03-06
1-2012-19086 del 2012-04-27	Hermencia Torres Ramírez	Lote 8-Manz. 2	2-2012-09571 del 2012-03-05

Que en respuesta al Oficio No. 2-2012-09981 del 6 de marzo de 2012, la Dra. Claudia Milena Alfonso Rodríguez, Jefe División Gestión Predial de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, mediante memorando No. 25230-2012-017 del 30 de marzo de 2012, informó que el lote 9 de la manzana 1 ubicado en la Carrera 5 Este No. 8 – 51 Sur “...no se encontró que el predio fuera de propiedad de la Empresa de Acueducto. (...)Por otra parte se consultó tanto en el Sistema de Información de Catastro Distrital como en el sistema Arc Map – Argis de la Empresa y arrojó como resultado que el predio es de propiedad de Bogotá Distrito Capital (...)”.

Que no obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que la Secretaría Distrital de Hábitat en la construcción del expediente urbano señaló que el espacio concerniente al predio ubicado en el lote 9, manzana 1 del desarrollo objeto de la presente resolución, identificado con nomenclatura urbana Carrera 5 Este No. 8-51 y CHIP AAA0000HAXS, se encuentra en

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

posesión del Distrito Capital; por tanto, se debe oficiar al DADEP para que adelante las acciones para incluir el predio en el inventario del patrimonio inmobiliario del Distrito Capital, teniendo en cuenta el ámbito de las competencias de dicha entidad, previstas en el Acuerdo Distrital 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002, modificado parcialmente por los Decretos Distritales 092 de 2006 y 369 de 2008.

Que a la fecha, ninguno de los demás convocados, ni de los terceros determinados ha hecho manifestación alguna frente al trámite de la legalización del desarrollo “Buenos Aires 3”.

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

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAB ESP. Oficio N° 34330-2011-3270-S-2011-808892 del 16 de diciembre de 2011 y 34330-2012-1372-S-2012-347847 del 15 de junio de 2012 los cuales establecen que es viable la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) y se demarca el colector existente de Ø 1.40m en el desarrollo, actualizado mediante Oficio No. 34330-2014-1595-S-2014-147541 del 28 de julio de 2014.

CODENSA S.A. ESP. Oficio No. 01545396 del 02 de junio de 2010, actualizado mediante oficio No. 03581300 del 1 de septiembre de 2014, informando que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía, sin la afectación por líneas de conducción de energía de alta tensión.

Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ESP. Memorando No. 012308 del 01 de diciembre de 2009, actualizado mediante Oficio No. G11 11961-2014 del 25 julio de 2014, La prestación del servicio de telecomunicaciones para los proyectos del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo.

Gas Natural S.A. ESP. Oficios No. 10150222-737-2011 del 05 de Diciembre de 2011 y 10150222-456-2014 del 19 de agosto de 2014, actualizados mediante el oficio No. 10150224-503-2015 del 24 de septiembre de 2015, en los que se precisó que el referido Desarrollo cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

en el área urbana, por lo tanto certifica que es viable la disponibilidad del servicio.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio No. 2009EE39637 del 14 de septiembre de 2009, actualizado mediante oficio No. 2014EE139511 del 25 de agosto de 2014, el cual allega Ficha Concepto Ambiental Legalización de Barrios con fecha 13 de agosto de 2014, manifestó que:

“La LEGALIZACIÓN del Barrio BUENOS AIRES 3 localizado en la localidad de SAN CRISTOBAL no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental como lo evidencia el plano anexo y la visita de campo, por lo cual se considera VIABLE AMBIENTALMENTE SU LEGALIZACION”.

Que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE), hoy IDIGER, expidió el concepto técnico No. 6317 del 14 de octubre de 2011, por el cual se actualiza y reemplaza el Concepto Técnico CT-5738, ratificado a través de la respuesta RO-70368 radicada con el No. 1-2014-36308 del 4 de junio de 2014, estableciendo para el desarrollo “Buenos Aires 3” lo siguiente:

“9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- El desarrollo **Buenos Aires 3** 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 (Plano de Amenaza) y en la Tabla No. 3. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio por fenómenos de remoción en masa (ANEXO -Plano de Riesgo y en la Tabla No. 9).
- Para mantener la categoría de amenaza media en los predios y zonas a las que se le asignó esta calificación se recomienda conservar en óptimas condiciones las redes de acueducto y alcantarillado, así como las vías del sector.
- Tanto para los predios en riesgo medio, como para el lote vacío (categorizado en amenaza media) en caso de realizarse algún proyecto de construcción y/o ampliación se recomienda que cada propietario o responsable de las viviendas o infraestructura construida, evalúen 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) o normativa vigente al momento de implementación de las acciones.
- Para todos los predios del desarrollo Buenos Aires 3 categorizados en amenaza media, 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 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C).

Handwritten signature

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

- Se recomienda revisar la delimitación, condiciones y restricciones establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la quebrada Vitelma, debido a que la EAAB es la entidad competente de la definición y por consiguiente de la afectación de la zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital.
- 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 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local de San Cristóbal que se dé 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.

10. OBSERVACIONES

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

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio, adicional a lo anterior en algunos sectores los procesos de urbanismo enmascaran, los posibles procesos de remoción en masa.

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 riesgos 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.

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 21 del Decreto Distrital 510 de 2010, la viabilidad de legalizar el desarrollo, el cual mediante Acta No. 04-2012 del 27 de noviembre de 2012, conceptuó favorablemente.

RESOLUCIÓN No. 1433 DE 2015 03 DIC. 2015

Hoja No. 10 de 25

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

Que el trámite tiene auto de inicio del 18 de enero de 2012; por tanto, a la actuación que nos ocupa le es aplicable el Decreto Nacional 01 de 1984, “Por el cual se reforma el Código Contencioso Administrativo”.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, se encontró viable la legalización del desarrollo “Buenos Aires 3”.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:
CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo “Buenos Aires 3” ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, y aprobar oficialmente el Plano No. SC794/4-03 que hace parte integral de la presente resolución, así:

LOCALIDAD	DESARROLLO	ÁREA	Área y % total existente de Zonas verdes y/o comunales (m2)	VÍAS (m2)	No. LOTES
04, San Cristóbal	Buenos Aires 3	13.443.45 m2 (1.34 Ha)	0	2.524.90	59

Parágrafo. La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del Plano No. SC794/4-03 en la Base de Datos Geográfica Corporativa, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

Artículo 2. Áreas del Primer Nivel de Zonificación. Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación en el desarrollo “Buenos Aires 3” son: las áreas localizadas en dentro del Colector Existente de Ø 1.40m, según oficio N° 34330-2011-3270-S-2011-808892 del 16 de diciembre de 2011 y 34330-2012-1372-S-2012-347847 del 15 de junio de 2012, actualizado mediante Oficio No. 34330-2014-1595-S-2014-147541 del 28 de julio de 2014, que dice:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **1433** DE 2015 **03 DIC. 2015**

Hoja No. 11 de 25

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

“(…)”

- Los predios Nos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15 y 16 de la Manzana N° 1, se encuentra afectados por el colector existente de Ø 1.40 m, localizado por la parte posterior de los predios, para lo cual deben dejar una franja libre de 15.60 Mts, 7.80 Mts a cada lado del eje del colector.
- El predio No 14 de la Manzana N° 1, no tiene viabilidad, de prestación de servicios.
- El predio No 9 de la Manzana N° 1, se encuentra afectado en su totalidad por el colector existente de Ø 1.40 m (…)

- La Malla Vial Arterial Intersección de la Avenida de la Hortúa y Avenida de los Cerros y las vías locales de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990.

Parágrafo 1. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, estas áreas se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para las mismas.

Parágrafo 2. Sólo se asignaran usos urbanos a aquellos lotes y manzanas que no estén localizados en zonas pertenecientes a suelo de protección como la estructura ecológica principal, áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento de los sistemas generales, áreas de amenaza alta por remoción en masa y/o inundación y, áreas de alto riesgo no mitigable.

Parágrafo 3: Los usos para el área localizada sobre el Colector Existente de Ø 1.40m, serán los estipulados en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, que dice:

1. Corredores Ecológicos de Ronda:

- a. En la zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva.
- b. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANA

fu.

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

CAPÍTULO II REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3. Zonificación y tratamientos. El área comprendida por el desarrollo “Buenos Aires 3”, 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:

Predios con frente al Corredor de Movilidad Local				
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"> ▪ Comercio clases IA y IB. ▪ Industria Clase I

Predios restantes del 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 y 16 del Decreto Distrital 325 de 1992 y 259 de 2004, serán los siguientes:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **1433** DE 2015 **03 DIC. 2015**

Hoja No. 13 de 25

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

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.

- 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: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b. Videotiendas y similares.
- c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.. Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANA

fu

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

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:

EAAB	<p>Oficio N° 34330-2011-3270-S-2011-808892 del 16 de diciembre de 2011 y 34330-2012-1372-S-2012-347847 del 15 de junio de 2012 en el cual se establece que es viable la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) y se demarca el colector existente de Ø 1.40m en el desarrollo, actualizado mediante Oficio No. 34330-2014-1595-S-2014-147541 del 28 de julio de 2014.</p> <p><i>“(…) Teniendo en cuenta la mesa de trabajo – legalización que se lleva a cabo en la Secretaría Distrital de Hábitat me permito suministrar la información sobre la viabilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el Desarrollo Buenos Aires 3 de la localidad 4 de San Cristóbal, localizado en la Planchas L-30 de Alcantarillado y 246-II-B-6 de Acueducto, entre coordenadas aproximadas EMax.=99.910 Emin.=99.700 NMax.=97.780 NMin.=97.580 según el polígono enviado por la Dirección de Apoyo Técnico; a continuación se definen las siguientes observaciones:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La Empresa de 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 los predios que conforman el desarrollo, sin embargo para algunos existen las siguientes condiciones:</i> • <i>Los predios Nos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15 y 16 de la Manzana N° 1, se encuentra afectados por el colector existente de Ø 1.40 m, localizado por la parte posterior de los predios, para lo cual deben dejar una franja libre de 15.60 Mts. 7.80 Mts a cada lado del eje del colector.</i> • <i>Los predios Nos 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 de la Manzana N° 1 deberán constituir una servidumbre, la cual en su momento, permita la construcción de la red de alcantarillado para desaguar los mismos predios.</i> • <i>El predio No 14 de la Manzana N° 1, no tiene viabilidad, de prestación de servicios.</i> • <i>El predio No 9 de la Manzana N° 1, se encuentra afectado en su totalidad por el colector existente de Ø 1.40 m.</i> • <i>Las afectaciones viales serán definidas por el S.D.P.</i> • <i>No tienen posibilidad de prestación de servicios, aquellos predios que se encuentren dentro del polígono delimitado por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, en Zona de Remoción por Amenaza Alta.</i> • <i>Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el FOPAE para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo.</i> • <i>Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el desarrollo del predio Buenos Aires 3, para los predios de mayor extensión sin desarrollar, se deberá solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0964 de 2010.</i>
-------------	---

RESOLUCIÓN No. 1433 DE 2015 **03 DIC. 2015**

Hoja No. 16 de 25

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

EAAB	<p>Es importante dejar en claro, que para la prestación del servicio alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulando en el CONTRATO DE CONDICIONES UNIFORMES PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su Cláusula Décima Primera, literales 6, 22 y 25 en los que expresa “(..) El usuario deberá mantener despejada y limpia la cajilla del medidor y la caja de desagüe domiciliario (...)” y que “(..) cada sistema (de alcantarillado) deberá contar con cajas de inspección independientes, con sus tapas removibles (...)”, “instalar, mantener y operar ... así como los equipos eyectores de aguas servidas cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red”.</p> <p><i>Igualmente, es importante tener en cuenta las notas que se describen a continuación:</i></p> <p><i>Notas:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La legalización de este Desarrollo se encuentra reglamentada por el acuerdo 6/90 y el decreto 688/96. 2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE), en el cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la alcaldía mayor de Santa fe de Bogotá y concepto favorable del DAMA hoy (SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE) SDA en los predios con rondas hidráulicas. 3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la Secretaria Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición. 4. Para la aprobación de los diseños de Redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP. 5. No se dará prestará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP”.
-------------	--

CODENSA	Mediante Oficio No. 01545396 del 02 de junio de 2010, actualizado mediante oficio No. 03581300 del 2014-09-01, se dispone: “...nos permitimos informar que CODENSA S.A. ESP., cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica a los siguientes desarrollos, así como el concepto técnico actualizado sobre la afectación por LAT:		
	Desarrollo	Localidad	Concepto
	(...)		
	Buenos Aires 3	San Cristóbal	Sin Afectación

Handwritten signature

RESOLUCIÓN No. **1433** DE 2015 **03 DIC. 2015**

Hoja No. 17 de 25

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

ETB	Mediante Memorando No. 012308 del 01 de diciembre de 2009, actualizado mediante Oficio No. G11 11961-2014 del 25 julio de 2014, “La prestación del servicio de telecomunicaciones para los proyectos del asunto y que se relacionan a continuación, puede hacerse desde las Centrales Telefónicas incluidas en el mismo”.			
	Desarrollo	CENTRAL TELEFONICA	Desarrollo	CENTRAL TELEFONICA
	(...)			
	Buenos Aires 3	Cruces	***	***

GAS
NATURAL

Oficios No. 10150222-737-2011 del 05 de Diciembre de 2011 y 10150222-456-2014 del 19 de agosto de 2014, actualizados mediante el oficio No. 10150224-503-2015 del 24 de septiembre de 2015, en los que se señala:

“(…) De acuerdo a su solicitud de los conceptos técnicos para los desarrollos detallados en la tabla No 1 adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:

Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que los desarrollos relacionados a continuación son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.

<i>Desarrollo</i>
<i>“(…)”</i>
<i>BUENOS AIRES 3</i>
<i>(…)”.</i>

El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de alta tensión y áreas sin legalizar, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

GAS NATURAL

Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como rios, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).

Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de Mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con la Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos, y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 405 05 00.

El presente certificado tiene una validez de un (1) año contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda”.

Tabla No. 1

No.	UPZ		LOCALIDAD-		NOMBRE	REDES ACERO	REDES POLIETILENO	CONCEPTO
	NOMBRE	Nº-	NOMBRE	Nº-				
(...)								
3	SOSIEGO	33	SAN CRISTOBAL	4	BUENOS AIRES		3/4" 2"	Viable
(...)								

Artículo 8. Normas específicas.

A) Alturas. Altura máxima permitida es de tres (3) pisos.

B) Antejardines. No se exigen.

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

D) Área y frente mínimo de lote. Área: 60,0 m². Frente: 5,0 m.

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

Continuación de la resolución
“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

reglamentación.

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 metros	0,60 metros
Entre 10,00 metros a 14,99 metros (CML)	0,80 metros

CML: Corredor de Movilidad local

Además, se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y las normas exigidas para las redes aéreas de teléfonos.

G) Movilidad. Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. SC794/4-03 que hace parte integral de la presente resolución y constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos de la Unidad de Planeamiento Zonal.

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.

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

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, 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 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en la presente resolución, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010 (Compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015), la Resolución No. 0854 del 26 de julio de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR 10, adoptado mediante el Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010; en esta misma materia, en el Distrito Capital se deberá acatar lo dispuesto por el Decreto Distrital 523 de 2010, por medio del cual se adoptó la microzonificación sísmica del Distrito Capital.

Parágrafo 1. Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante los/las curadores/as urbanos/as.

Parágrafo 2. Para todos los predios legalizados, deberá tenerse en cuenta lo señalado en el Oficio N° 34330-2011-3270-S-2011-808892 del 16 de diciembre de 2011 y 34330-2012-1372-S-2012-347847 del 15 de junio de 2012 en el cual se establece que es viable la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) y se demarca el colector existente de Ø 1.40m en el desarrollo, actualizado mediante Oficio No. 34330-2014-1595-S-2014-147541 del 28 de julio de 2014.

Al mismo tiempo, debe tenerse en cuenta lo siguiente: “(...)

- *Los predios Nos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15 y 16 de la Manzana N° 1, se encuentra afectados por el colector existente de Ø 1.40 m, localizado por la parte posterior de los predios, para lo cual deben dejar una franja libre de 15.60 Mts, 7.80 Mts a cada lado del eje del colector.*
- *El predio No 14 de la Manzana N° 1, no tiene viabilidad, de prestación de servicios.*
- *El predio No 9 de la Manzana N° 1, se encuentra afectado en su totalidad por el colector existente de Ø 1.40 m. (...)*

Notas (...) 3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la SDP, por lo tanto no constituye autorización para

45

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición (...)”.

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, de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

Se debe tener en cuenta lo señalado en los Oficios Nos. 34330-2011-3270-S-2011-808892 del 16 de diciembre de 2011 y 34330-2012-1372-S-2012-347847 del 15 de junio de 2012 de la EAAB, en los cuales se establece que es viable la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial) y se demarca el colector existente de Ø 1.40m en el desarrollo, actualizado mediante Oficio No. 34330-2014-1595-S-2014-147541 del 28 de julio de 2014, señalado en el artículo 7 de la presente resolución.

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.

D. Lineamientos para la regularización del desarrollo. Para efectos de dar cumplimiento al literal c) del artículo 250 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se recomienda emprender las

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

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.

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 del “Buenos Aires 3”, 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
13.443.25 m2 (1.34Ha)	11.586.04 m2 (1.15Ha)	1.969.63 (17%)	0	1.969.63 (17%)	56

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.

[Handwritten signature]



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1433 DE 2015 03 DIC. 2015

Hoja No. 23 de 25

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

Parágrafo 1. La localización y áreas de las vías que conforman el espacio público se encuentran señaladas en el plano que forma parte integral de esta resolución.

Parágrafo 2. 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 arterial y local del desarrollo “Buenos Aires 3”, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el Plano No. SC794/4-03.

Parágrafo 3. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, efectuará las actuaciones administrativas y/o judiciales tendientes a obtener la titularidad a nombre del Distrito Capital sobre el predio ubicado en el lote 9, manzana 1 del desarrollo objeto de la presente resolución, el cual se encuentra identificado con nomenclatura urbana Carrera 5 Este No. 8-51 y CHIP AAA0000HAXS. Lo anterior, teniendo en cuenta el ámbito de las competencias del DADEP, previstas en el Acuerdo Distrital 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002, modificado parcialmente por los Decretos Distritales 092 de 2006 y 369 de 2008.

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 los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. 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).
- 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

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.. Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANA

tu

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

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.
- 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 30 del Decreto Distrital 510 de 2010.

Artículo 14. Predios sometidos a procesos de desarrollo. Los predios no desarrollados con área igual o superior a 800 M2 se excluirán de la legalización, y su manejo urbanístico y arquitectónico se adelantará de conformidad con las normas del Tratamiento de Desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 ó por las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen y demás normas concordantes; igualmente se deberá dar cumplimiento a lo señalado en los conceptos técnicos emitidos por las diferentes empresas de servicios para la posibilidad de prestación del servicio público.

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.

RESOLUCIÓN No. 1433 DE 2015 03 DIC. 2015

Hoja No. 25 de 25

Continuación de la resolución

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BUENOS AIRES 3, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Capital”

Artículo 16. Notificación, comunicación y publicación. La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat, al urbanizador y al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo en la forma prevista en el artículo 25 del Decreto Distrital 510 de 2010, y se comunicará a la Alcaldía Local de San Cristóbal.


Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y se informará mediante un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la pagina Web de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.


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.



NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


Dada en Bogotá, D.C., 03 DIC. 2015


Gerardo Ardila Calderón
Secretario Distrital de Planeación.

Aprobó:  Armando Lozano Reyes. Subsecretario de Planeación Territorial.

Revisó:  Glenda Amparo Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.
Subsecretaría de Planeación Territorial.

Revisión Jurídica:  Ángela Rocío Díaz Pinzón. Subsecretaria Jurídica.
 Sandra Yaneth Tibamosca. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Hugo Andrés Ovalle Hernández. Profesional Especializado. DACJ.

Proyectó: Germán Alonso Saldarriaga López, Arquitecto -Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANA

