

**RESOLUCIÓN No. 0017 DE 2025****(10 de enero de 2025)**

*“Por la cual se legaliza el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, ubicado en la localidad 04 San Cristóbal del Distrito Capital”*

**LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y n) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

**CONSIDERANDO:****1. Marco normativo aplicable y competencia**

Que el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala que la legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración distrital reconoce la existencia de un asentamiento humano, se aprueban los planos y se expide la reglamentación urbanística respectiva.

Que mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que el mencionado Decreto Nacional 149 de 2020, modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo un régimen de transición para su aplicación así: *“Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación”.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” fue presentada por la Secretaría Distrital de Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio con radicación n.º 1-2017-42115 del 31 de julio de 2017; en consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada del Decreto Nacional 149 de 2020.

Que el Decreto Nacional 1203 de 2017, modificatorio del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, suprimió la fecha límite del 27 de junio de 2003 como requisito para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social y facultó a las entidades territoriales para establecer las condiciones que se tendrán en cuenta en el procedimiento de legalización.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, norma vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de legalización del Desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” definió 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 los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 165 de 2023; no obstante, en su artículo 45, dispuso la creación de un régimen de transición aplicable para las solicitudes de legalización, estableciendo en su parágrafo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 10 de mayo de 2023, contaban con auto de inicio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, continuarán su trámite bajo las normas distritales vigentes al momento de la expedición de dicho auto, salvo que los interesados manifestarán su interés de acogerse a las disposiciones contenidas en dicho decreto, mediante la presentación de una comunicación escrita por parte del representante del desarrollo.

Que lo anterior, fue previsto en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 596 del Decreto Distrital No. 555 de 2021 “Por el cual se adoptó la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, relativo al el régimen de transición en relación con los trámites de legalización, regularización y formalización.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que, dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 5 de mayo de 2019, la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

Que, en una interpretación sistemática y armónica de las disposiciones transcritas, se concluye que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá reconoce que los procesos de legalización que se adelanten en la ciudad deben cumplir con las condiciones exigidas por las normas de orden nacional.

Que con el fin de armonizar el contenido de las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones en el trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Distrito Capital, se expidió el Decreto Distrital 800 de 2018 *“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 476 de 2015 ‘Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones’”*.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018, dispuso un régimen de transición aplicable a los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal, estableciendo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 25 de diciembre de 2018, contaban con un informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o estuvieran radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarían sin necesidad del informe jurídico y técnico.

Que el expediente urbanístico del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Hábitat del 15 de enero de 2014, por tanto, dicho desarrollo no requiere cumplir con el informe técnico y jurídico, de que trata el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que, a la Subdirección de Barrios de 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 g) y h) del artículo 19 del Decreto Distrital 432 de 2022 le asignan a la Subdirección de Mejoramiento Integral, antes Dirección de Legalización y

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaría de Planeación Territorial, entre otras, las siguientes funciones: “(...) g) Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística, h.) Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal.”.

Que de conformidad con el artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos.

## 2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2017-42115 del 31 de julio de 2017, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, ubicado en la localidad de San Cristóbal.

Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se anexaron los siguientes documentos:

- 2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa del predio o predios objeto de legalización.
- 2.2. Aerofotografía n.º 323 del vuelo 11 001 000 15 10 01 2010 del 10 de enero de 2010, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencian la existencia del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”.
- 2.3. Acta suscrita el 17 de julio de 2014 en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”.
- 2.4. Plano de levantamiento del loteo actual.

## 3. Evaluación de la documentación.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en visita a terreno como consta en el informe de viabilidad del 15 de enero de 2014 y en el registro visita a terreno del 23 de agosto de 2017 respectivamente, concluyendo que el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 72,73%.

Que en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano, se identificó como propietarios del predio de mayor extensión a las siguientes personas:

NOMBRE	INSTRUMENTO	MATRÍCULA INMOBILIARIA
JORGE LUIS GALINDO RUGELES	Escritura Pública No. 978 del 19 de marzo de 1999, corrida ante la Notaria 18 del Círculo de Bogotá.	50S-770329
LUIS ALIRIO GALINDO RUJELES		
MARTHA ESPERANZA GALINDO RUGELES		
JOSE ANTONIO GALINDO RUGELES		
JOSUE GALINDO RUGELES		
DAVID GALINDO RUGELES		

Que una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “Los ALPES LA ESPERANZA”, en consecuencia, expidió el Auto de Inicio del 05 de mayo de 2019.

### 3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Auto de Inicio, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a comunicar el inicio del

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



proceso de legalización del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, de conformidad con la información registrada sobre los propietarios de los predios de mayor extensión en el expediente radicado con el oficio n.º 1-2017-42115 del 31 de julio de 2017.

Que a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se citó a los propietarios del predio de mayor extensión, cuya dirección aparece registrada en el expediente, para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado N.º de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2019-28750 del 19 de mayo de 2019	74532473	JORGE LUIS GALINDO RUGELES	Calle 31 Sur 9 31 Este	Recibido
2-2019-28743 del 19 de mayo de 2019	74532471	DAVID GALINDO RUGELES	CL 31 Sur 9 39 Este	Recibido
2-2019-28746 del 19 de mayo de 2019	74532472	JOSUE GALINDO RUGELES	Kr 9A Este 31 59 Sur	Recibido
2-2019-28752 del 19 de mayo de 2019	74532474	MARTHA ESPERANZA GALINDO RUGELES	CI 31 Sur 9A 05 Este	Recibido

Que no fue posible enviar comunicación mediante correo certificado a los señores Luis Alirio Galindo Rugeles y José Antonio Galindo Rugeles, teniendo en cuenta que en el expediente urbano no se registra o se tiene prueba del domicilio de los mencionados, para que compareciesen, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

Que se publicó un aviso de comunicación, fijándose éste en la cartelera del octavo piso de la Secretaría Distrital de Planeación, entre los días 23 de septiembre al 7 de octubre de 2019, en la cual se les informa a los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, señores Luis Alirio Galindo Rugeles y José Antonio Galindo Rugeles, teniendo en cuenta que no se encontró dirección de notificación, que se estaba adelantando el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte del mismo.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Igualmente se fijó un aviso de comunicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, el 05 de septiembre de 2024 por el término de 10 días, comunicación en la cual se informaba a todos los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, que se estaba adelantando el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberán hacerse parte dentro del mismo para que participaran en el proceso de legalización.

Que a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación comunicó a los terceros determinados e indeterminados con interés en la actuación administrativa o que pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomaran en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso en el diario “El Nuevo Siglo” el día 15 de mayo de 2019. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó del proceso de legalización a los propietarios del predio de mayor extensión.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni los propietarios del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

#### 4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios.

##### 4.1. Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

Que las empresas de servicios públicos conceptuaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios para el desarrollo, así:

Desarrollo LOS ALPES LA ESPERANZA Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos	
EAB – ESP	Mediante concepto n.º 3431001-S-2022-122724 del 09 de mayo de 2022 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB ESP remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “Los Alpes la Esperanza” lo siguiente:  “(…)El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es <b>VIABLE</b> en todos los predios que conforman el desarrollo.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo LOS ALPES LA ESPERANZA

### Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos

Los predios 1 y 2 de la Manzana 1 y los predios N° 1 y 2 de la Manzana N° 2, no existen en terreno, se encuentra un talud, con corte vertical, de una pendiente alta.

Para la operación y mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, se deberá garantizar corredores libres cuyos anchos mínimos se definen en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139.

Los anchos libres del derecho de vía son los siguientes:

#### REQUISITOS PARA LA DETERMINACION DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139

Tabla 1. Ancho de áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías

Diámetro tubería (pulgadas)	PROFUNDIDA A NIVEL DE CIMENTACIÓN (M)	DISTANCA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO	ANCHO TOTAL (Corredor libre) (m)
6<16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Mas de 1.5	3.9	7.7

El ancho mencionado es un valor mínimo establecido con base en consideraciones constructivas y de mantenimiento bajo aspectos geotécnicos y estructurales, para algunas aplicaciones (diámetros de redes menores a 16") y a juicio de la Empresa podrá permitirse una excentricidad de la distancia libre del corredor con relación a un lado del eje de la tubería manteniéndose el ancho total exigido, situación que debe aplicar especialmente para los callejones solicitados en la presente Viabilidad

La Secretaria (Sic) de Planeación Distrital debe realizar la consulta ante la Secretaria (Sic) Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo **LOS ALPES LA ESPERANZA** teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del artículo 76 parágrafo 2 del Decreto 190 de 2004 respetando las delimitaciones establecidas para estas zonas de manejo ambiental.

Las afectaciones viales serán definidas por la **SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN –S.D.P.**

Los callejones que no cumplan con la anterior norma, los beneficiarios de la red de alcantarillado de cada sector serán los responsables de garantizar la construcción,

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



## Desarrollo LOS ALPES LA ESPERANZA

### Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos

*operación y mantenimiento de la tuberías y conexiones existentes desde los predios hasta la descarga a la red oficial de alcantarillado.*

*No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias-FOPAE, transformado en Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER- por Resolución 546 de 2013, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas.*

*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-IDIGER para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo.*

*Igualmente, se precisa aclarar que esta viabilidad de redes se expide única y exclusivamente para el Desarrollo **LOS ALPES LA ESPERANZA** los predios de mayor extensión sin desarrollar, deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.*

*Es importante dejar en claro, que para la prestación del servicio alcantarillado, los usuarios deberán adecuar sus instalaciones hidrosanitarias internas en concordancia con lo estipulado en el CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO que en su Cláusula 13, numerales 6, 20 y en la Cláusula 57, ANEXO TECNICO se 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".*

*Igualmente, es importante tener en cuenta las notas que se describen a continuación:*

#### Notas

- 1. La legalización de este Desarrollo se encuentra reglamentada por el Acuerdo 6/90 y el decreto 688/96.*
- 2. Está disponibilidad de servicio queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zonas de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico o alguna restricción*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollo LOS ALPES LA ESPERANZA								
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos								
	<p>de índole ambiental, de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE) hoy IDIGER, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de Octubre de 1.994 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.</p> <p>3. La presente certificación de posibilidad de servicios se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la secretaría 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 tres (3) años a partir de la fecha de su expedición.</p> <p>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 parte de la SDP.</p> <p>5. No se dará servicio a los predios que algún motivo resulten afectados en la Resolución de Legalización, expedida por la SDP. (...)”</p>							
CODENSA ENEL	<p>Mediante oficio n.º 0000902904 del 27 de mayo de 2024, la empresa Enel emitió concepto para el desarrollo “Los Alpes la Esperanza” informando que:</p> <p>“(…) Con respecto a su petición y según las validaciones realizadas, se puede determinar que este desarrollo no presenta afectaciones líneas de alta tensión (115 ni 57.5 kV) propiedad de ENEL COLOMBIA”</p> <p>Asi mismo mediante oficio n.º 03610102 del 29 de septiembre de 2014 ENEL – CODENSA, manifesto lo siguiente:</p> <p>“(…) nos permitimos informar que en visita realizada a los siguientes barrios, swegun los planos aportados por ustedes, no se encuentra afectación por líneas dealta tensión:</p> <table><tr><td>Desarrollo</td><td>Localidad</td><td>Concepto Técnico</td></tr><tr><td>Los Alpes La Esperanza</td><td>San Cristóbal</td><td>Sin Afectación</td></tr></table> <p>(…) Por lo anterior, Codensa S.A. ESP, cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica en los desarrollos listados (….)”</p>		Desarrollo	Localidad	Concepto Técnico	Los Alpes La Esperanza	San Cristóbal	Sin Afectación
Desarrollo	Localidad	Concepto Técnico						
Los Alpes La Esperanza	San Cristóbal	Sin Afectación						

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Desarrollo LOS ALPES LA ESPERANZA	
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos	
	<p>Mediante oficio n.º 2024 -826 – ECC - EIGC del 15 de mayo de 2024, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “Los Alpes la Esperanza” que:</p> <p><i>“(…) - ETB, como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, Internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.</i></p> <p><i>- Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</i></p> <p><i>- Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</i></p> <p><i>- El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</i></p> <p><i>- ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.</i></p> <p><i>- La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)”</i></p>
<b>GAS NATURAL</b>	<p>Mediante oficio CT n.º1015022-434-2017 del 12 de julio de 2017 la empresa de gas natural VANTI S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” lo siguiente:</p> <p><u>Gas Natural Fecnosa S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del</u></p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Desarrollo LOS ALPES LA ESPERANZA

### Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos

*servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y 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.*

#### Los Alpes la Esperanza

*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.*

*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 ríos, 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 POT, (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 Deslegalización 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 4050500.*

*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."*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

## 4.2. Concepto técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – allegó oficio No. 2024EE13051 del 5 de agosto de 2024, con base en la solicitud de actualización, realizada mediante el oficio No. 2-2024-36357 del 17 de junio de 2024, de la Secretaría Distrital de Planeación y en el cual informó que:

*“(…) en cumplimiento de los compromisos establecidos en el marco del decreto Distrital 063 de 2015, se ha realizado la verificación correspondiente en campo el día 23 de julio de 2024 con el propósito de identificar las condiciones actuales de amenaza, vulnerabilidad y riesgo presentes en el asentamiento.*

*Durante dicha inspección, se identificó que las condiciones de loteo se mantienen sin cambios, no se ha construido nuevas edificaciones, la condición de amenaza por movimientos en masa no ha variado, los predios 3 de la manzana 1 y 2 continúan clasificados con amenaza alta, los predios 1 y 2 de ambas manzanas se clasifican como Suelos de Protección por Riesgo y se encuentran vacíos y los demás predios del desarrollo se clasifican con amenaza media. En cuanto a la amenaza por avenidas torrenciales y amenaza por inundación se identifica que en las capas del Decreto 555 de 2021 POT Bogotá, ambas amenazas se clasifican como bajas y por lo tanto se concluye que la totalidad del contenido del concepto anteriormente mencionado se mantiene vigente y no requiere ningún tipo de actualización, es decir, no se genera un nuevo concepto técnico en el marco del proceso de legalización. Acorde con lo anterior, se adjunta el C.T. 8997 adenda No. al C.T. 7880.(..)”*

De acuerdo con lo anterior, continua vigente el Concepto Técnico No 8997 con fecha de elaboración 19 de julio de 2022, adenda No. 1 al C.T 7880 con fecha de emisión 26 de noviembre de 2014, el cual se describe a continuación:

### C.T. 7880

## “(…) 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*El desarrollo Los Alpes – La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1 (Plano de zonificación de amenaza por fenómenos de remoción en masa). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en riesgo medio por fenómenos de remoción en masa,*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



como se presenta en el ANEXO 2 (Plano de zonificación de riesgo por fenómenos de remoción en masa).

Los predios que se listan en la Tabla 11 corresponden con los predios con restricción de uso por estar localizados en de amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, que en el momento no presentan condición de riesgo por no encontrarse construidos y que por su estado actual su uso urbano debe quedar restringido a la recomendación indicada a continuación.

**Tabla 11. Predios con restricción de usos por encontrarse ubicados en zona de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en masa**

Manzana	Predio	Recomendaciones
1	1 a 4	No urbanizar y destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo.
2	1 a 3	

Para mantener la categoría de amenaza media en los predios y zonas a las que se les asigna esta calificación se recomienda conservar en optimas condiciones las redes de acueducto y alcantarillado, así como las vías del sector.

El predio 4 de la manzana 2 presenta una calificación de amenaza alta y riesgo medio, se considera que no se debe restringir su uso urbano dada su condición de riesgo; no obstante, con el fin de mantener la categorización de riesgo medio se recomienda en caso de realizar ampliaciones en la altura de las edificaciones u obras de mejoramiento adelantar estudios geotécnicos enmarcados en el Título H del actual Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR – 10 (Decreto 926 de 2010) o normativa vigente al momento de implementación de las acciones, con el fin de garantizar la estabilidad del entorno y habitabilidad en todo momento de los inmuebles.

Para los predios en riesgo medio, 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 lo sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones optimas 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 implantación de las acciones.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Para todos los predios del desarrollo Los Alpes – La Esperanza, categorizados en amenaza media se deben acoger a la normativa 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.) ó la normatividad vigente.*

*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 están cometiendo esta infracción urbanística.*

## 10. OBSERVACIONES

*Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización 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 artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014 y de conformidad con el artículo 42 de la Ley 1523 del 2012 todas las entidades públicas o privadas, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecutan obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo, que desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER (antes FOPAE), deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de riesgos naturales y sociales.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de las misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis el responsable del proyecto debe diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo, planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.*

## 11. ANEXOS

*Mapas de zonificación de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, para el desarrollo Los Alpes – La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.*

C: T 8997

### “(…) 9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*Se remplace el numeral 9 y la tabla 11, de Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la zona de amenaza alta no urbanizable por movimientos en masa en el desarrollo Los Alpes – La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal; se adiciona la Table 12, Table 13 y Tabla 14.*

*Tabla 11. Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la zona de amenaza alta no urbanizable por movimientos en masa en el desarrollo Los Alpes La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.*

Manzana	Predios	Observaciones y Recomendaciones
01	01 y 02	Conforme con el C.T. 7880 de 2014, los predios se encuentran zonificados como amenaza alta por movimientos en masa con la recomendación de no urbanizar y destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo Cualquier Intervención externa que no esté soportada en estudios detallados, podrá deteriorar y/o modificar las condiciones de estabilidad actual del talud.
02	01 y 02	Se recomienda a la Secretaria (Sic) Distrital de Planeación destinar los predios como suelo de protección por riesgo.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

		Se recomienda a la Alcaldía Local de San Cristóbal en el marco de lo señalado en el numeral 9º artículo 86 del Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017, realizar desde sus competencias el correspondiente control urbanístico para evitar nuevas ocupaciones de origen ilegal.
--	--	--

Tabla 12. Predios que se recomiendan a Reasentamiento y a incluir como suelos de Protección por Riesgo dentro del desarrollo Los Alpes La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

Manzana	Predios	Observaciones y Recomendaciones
01	03	Los predios se encuentran en la parte inferior del talud que han presentado antecedentes por movimientos en masa y el cual no cuenta con obras de contención, ni obras de drenaje superficial y subsuperficial que se consideran suficientes para garantizar la estabilidad del talud en el largo plazo.
02	03	Teniendo en cuenta lo anterior, así como la cercanía de las construcciones del predio 03 de la manzana 01 y predio 03 de la manzana 02, al talud y conforme con los antecedentes del IDIGER donde se evidencia recurrencia y generación de deslizamientos en el sector. En función del principio de precaución de la ley 1523 de 2012 se recomienda a la Caja de Vivienda Popular la inclusión de los habitantes del predio al programa de Reasentamiento de Familias Localizadas en de Alto Riesgo No Mitigable en el Distrito Capital con Prioridad Técnica 2. Así mismo se recomienda a la Secretaria Distrital de Planeación destinar los predios como suelo de protección por riesgo.

Tabla 13. Zonas de cesión en el desarrollo Los Alpes - La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal

AMENAZA MOVIMIENTOS EN MASA	ZONAS DE CESIÓN	Observaciones y Recomendaciones
	CALLE 31 S	Se recomienda a las entidades del Distrito desde sus competencias implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del desarrollo, tales como: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.

MEDIA		<p><i>Se recomienda a las autoridades competentes que para Carrera 9 A Este que se encuentra parcialmente en Amenaza no. Urbanizable, se adelanten las obras y/o intervenciones que se consideran necesarias para garantizar la estabilidad del talud localizado al suroriente. En este sentido dichas intervenciones deben ser definidas a partir de un estudio geotécnico, conforme a los requisitos establecidos en el título H del reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente vigente, actualmente NSR-10 y desarrollar explícitamente el "Estudio de estabilidad de Laderas y Taludes" requeridos en su numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el capítulo H.5 "Excavaciones y estabilidad de Taludes.</i></p>
	Carrera 9 A Este	

*\*Parcialmente en Amenaza Alta No Urbanizable*

**Tabla 14. Predios en Riesgo Medio en el desarrollo Los Alpes – La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal**

Manzana *	Predios*	Observaciones y Recomendaciones
02	04 al 11	<p><i>Se recomienda al interior de cada uno de los predios garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan inferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad de los rellenos mencionados.</i></p> <p><i>Se recomienda por parte de los propietarios mejorar las condiciones estructurales y de cimentación de las viviendas ubicadas en los predios, con el propósito de garantizar condiciones optimas de habitabilidad y llevar a las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.</i></p> <p><i>Se recomienda a los propietarios garantizar que las instalaciones interiores del sistema hidrosanitario e hidraulico de las viviendas, no tengan fugas que permitan que dichas aguas puedan infiltrarse en el terreno inadecuadamente. De forma complementaria y en función de su viabilidad. Para las viviendas se recomienda realizar una evaluación estructural que permita disminuir su vulnerabilidad, así como implementar obras para el manejo de aguas superficiales</i></p>
02	04 al 11	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



		<p>En caso de que se requiera ampliaciones o modificaciones se realizará un estudio que contemple la evaluación de la estabilidad geotécnica de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes. Para los cortes del terreno, se tendrán en cuenta los empujes de tierra generados por condiciones morfológicas, los esfuerzos inducidos por eventos adyacentes, para lo cual se debe tramitar la correspondiente licencia ante una Curaduría Urbana.</p> <p>Se destaca que el predio 04 de la manzana 1 conforme CT-7880 de 2014, correspondía a un lote vacío y fue categorizado como Amenaza Alta No Urbanizable; sin embargo, la condición de estabilidad actual de la ladera ha cambiado ya que producto de las intervenciones realizadas para el proyecto "Buenos Aires", la condición de Amenaza Alta ya no es representativa para el predio, por tanto, su condición de riesgo por movimientos en masa es Medio.</p>
--	--	---

**Numeral 11. "ANEXOS"** Los anexos del CT -7880 de 2014, se reemplazan tal como se muestra a continuación:

Anexo 1. Mapa de Amenaza por movimientos en masa, desarrollo Los Alpes- La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

Anexo 2. Mapa de vulnerabilidad por movimientos en masa, desarrollo Los Alpes- La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

Anexo 3. Mapa de Riesgo por movimientos en masa, desarrollo Los Alpes- La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

Anexo 4. Mapa de suelos Recomendados como suelos de protección por Riesgo en el desarrollo Los Alpes - la Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

Anexo 5. Table resumen de la calificación de amenaza, vulnerabilidad y Riesgo por movimientos en masa, del desarrollo Los Alpes- La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

(...)

**Anexo 5. Tabla resumen de calificación de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por Movimientos en masa del Desarrollo Los Alpes – La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Manzana	# de predios	Predio	Amenaza	Vulnerabilidad	Riesgo	RECOMENDACIÓN A SUELO DE PROTECCIÓN POR RIESGO
1	11	1	Alto No Urbanizable	Lote vacío	Lote vacío	SI
		2	Alto No Urbanizable	Lote vacío	Lote vacío	SI
		3	Alta	Alto	Alto no mitigable	SI
		4	Media	Medio	Medio	NO
		5	Media	Medio	Medio	NO
		6	Media	Medio	Medio	NO
		7	Media	Medio	Medio	NO
		8	Media	Medio	Medio	NO
		9	Media	Medio	Medio	NO
		10	Media	Medio	Medio	NO
		11	Media	Medio	Medio	NO
2	11	1	Alta No Urbanizable	Lote vacío	Lote vacío	SI
		2	Alta No Urbanizable	Lote vacío	Lote vacío	SI
		3	Alta	Alto	Alto No Mitigable	SI
		4	Media	Medio	Medio	NO
		5	Media	Medio	Medio	NO
		6	Media	Medio	Medio	NO
		7	Media	Medio	Medio	NO
		8	Media	Medio	Medio	NO
		9	Media	Medio	Medio	NO
		10	Media	Medio	Medio	NO
		11	Media	Medio	Medio	NO

## 5. OBSERVACIONES

Los demás numerales del CT-7880 de 2014 no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen sin cambios.”

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

### 4.3. Otros pronunciamientos.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante comunicación con radicado n.º 2024EE150156 del 17 de julio de 2024, concluyó que en el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, estableciendo lo siguiente:

*“(..)En atención a su solicitud, me permito informarle que se realizó cruce entre la base cartográfica de la Estructura Ecológica Principal, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022 - 2035 Decreto 555 de 2021 y Legalización Urbanística del “Desarrollo Los Alpes La Esperanza” Localidad San Cristóbal, evidenciando que el mismo no afecta los componentes de la Estructura Ecológica Principal que constituyan suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización. (...)”*

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría, hoy Dirección de Cartografía, mediante oficio n.º 2-2014-37857 del 29 de agosto de 2014 encontró que el plano del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación de esta entidad, informando lo siguiente:

*“(..)“el archivo magnético del desarrollo Los Alpes la Esperanza se encuentra aceptable cartográficamente por cuanto cumple con los aspectos cartográficos requeridos por la entidad. En consecuencia, el archivo magnético que contiene el levantamiento del desarrollo mencionado se ajusta a la cartografía de esta Secretaría y puede continuar con el proceso”.*

Que la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta secretaría mediante memorando n.º 3-2024-25740 del 25 de julio de 2024, adelantó el estudio vial al plano del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, cuya revisión y análisis de las condiciones viales para este desarrollo se hizo en el marco de la Estructura Funcional y del Cuidado contemplada en el Decreto Distrital 555 de 2021, así:

#### *“(...) A. ASPECTOS GENERALES*

**Costado norte:** Con el plano 158/4-16 “URBANIZACIÓN EL RAMAJAL” (Llave plano 040229B) y con el plano SC35/4-00 “DESARROLLO RAMAJAL” (Llave plano 040507C).

**Costados sur y occidental:** Con el plano topográfico CU2 SC4/4-04 “URBANIZACION BUENOS AIRES” con radicado UAECD 18\_730164 de 2018.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

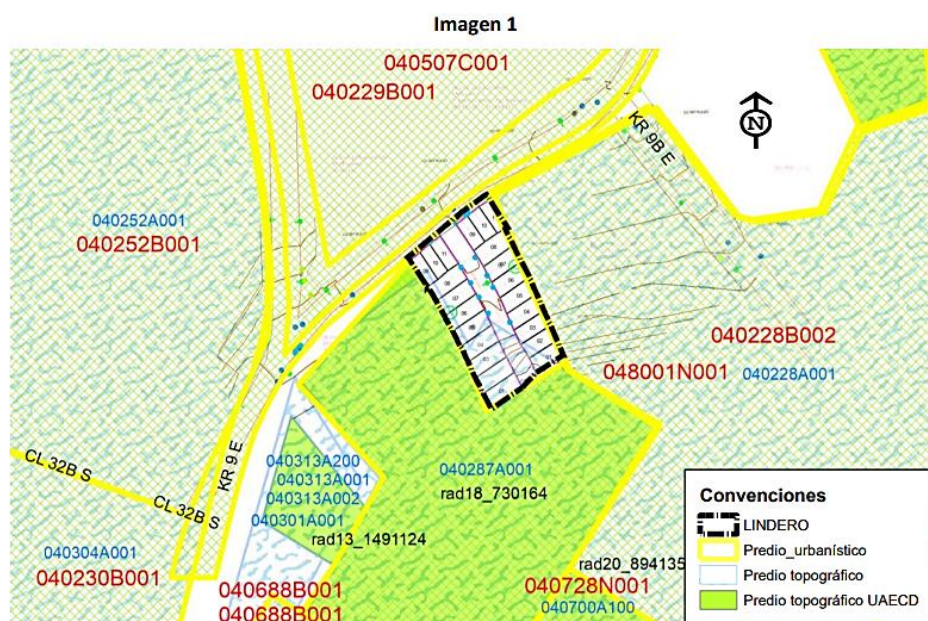


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Costado oriental:** Con el plano SC11/4-00 "URBANIZACIÓN BUENAVISTA II SECTOR" (Llave plano 040228B), con el plano topográfico SC11/1-00 "URBANIZACIÓN BUENAVISTA II SECTOR" (Llave plano 040228A) y con el plano no incorporado CU4SC11/4-01 "URBANIZACIÓN BUENAVISTA II SECTOR" (Llave plano 048001N).

**Nota 1:** Una parte del Desarrollo Los Alpes La Esperanza, hace parte del plano topográfico SC4/1-01 "CARRETERA DE ORIENTE No. 31-54 SUR" (Llave plano 040287A)

En la siguiente imagen se especifica la ubicación de los planos colindantes, donde los números resaltados en color rojo corresponden a las llave plano de los predios urbanísticos, los números en negro identifican los radicados de los planos topográficos UAEDC y los números en azul corresponden a las llave plano de los predios topográficos:



FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento del estudio (Archivo dwg SDHT) y coberturas de la BDGC de la SDP

**Nota 2:** En relación al estudio vial elaborado por la antigua DVTSP a través del del memorando 3-2019- 06182 donde se indica:

"(...)

Consultada la cobertura "Plan parcial" 7 de la BDGC se evidenció que el Desarrollo Los Alpes La Esperanza está parcialmente incluido en el Plan Parcial de Desarrollo San Cristóbal 56, el cual de acuerdo con la información de dicha BDGC se encuentra Predelimitado.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.





Fuente: Cobertura Plan parcial de la BDGC  
Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB - Lindero en color rojo punteado)

En este sentido se informa que en consulta verbal realizada a la Dirección de Planes Parciales, el funcionario a cargo del Plan Parcial de Desarrollo San Cristóbal 56, informó que el radicado SDP 2-2015-37986 precisa que el Desarrollo Alpes La Esperanza fue excluido de los polígonos del Plan Parcial en mención y bajo esta condición se realizó el estudio vial requerido por su Despacho. (...)“

Se informa que a la fecha de elaboración del presente estudio, se verificó que en la cobertura “Plan \_Parcial” de la BDGC no está incluido el Plan Parcial de Desarrollo San Cristóbal 56. Sin embargo, en el evento de que dicho plan continúe su proceso de ejecución, se acoge la aclaración realizada por la otrora DVTSP y citada previamente.

#### “(...) B. ESTUDIO VIAL

El Sistema de Movilidad hace parte de la Estructura Funcional y del Cuidado y particularmente la Red vial, la cual se clasifica en malla vial arterial, intermedia y local. A continuación, se realiza la caracterización del desarrollo en estudio y se genera el trazado vial de acuerdo con lo establecido en Artículo 155 del D.D. 555 de 2021.

#### Malla Vial Arterial y Malla vial intermedia

De acuerdo al Mapa CU-4.4.3 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad -Red Vial”, el desarrollo en estudio presenta la Avenida de los Cerros (Calle 31 Sur) trazado que

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

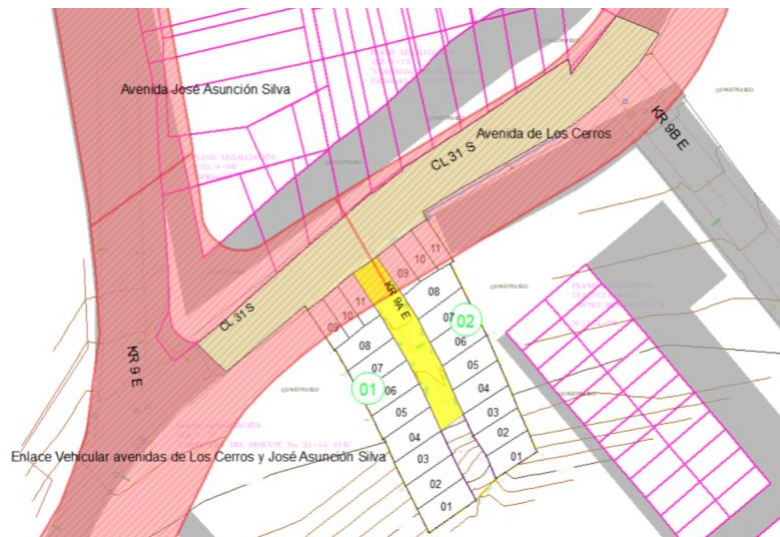


a la fecha no tiene Resolución que adopte una prefactibilidad, factibilidad o diseños definitivos de la vía y que por tanto, puede variar en función de algunas variables presentes durante la ejecución de las etapas referidas.

Con relación a la malla vial intermedia, la cobertura de la BDGC de la SDP no identifica vías bajo esta clasificación.

### Malla Vial Local

En cuanto a la malla vial local, el desarrollo presenta la Calle 31 Sur y la Carrera 9A Este, cuya categorización y homologación se realiza en la tabla 1, mientras en la imagen 2 se define su trazado, de acuerdo a lo establecido en el D.D. 555 de 2021:



**FUENTE:** Elaboración propia SDP-DDS, 2023 a partir del levantamiento topográfico del estudio (Archivo dwg SDHT), Coberturas de la BDGC, POT D.D.555 de 2021.

Tabla 1

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
Avenida de los Cerros	A-3E y A-3	V-3E	Según la cobertura "Red_infraestructura_vial_arterial" de la BDGC, se clasifica como Vía Arterial, Perfil Tipo A-3 y A-3E, Reserva, con ancho mínimo de 25 metros,

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

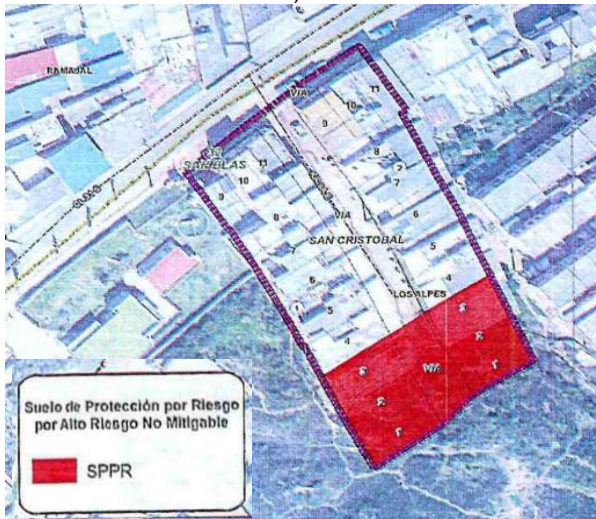
Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL D. 555/2021	TIPOLOGÍA VIAL D. 190/2004	OBSERVACIONES
			tramos: "De punto de Coordenadas 99800; 96106 a intersección con Avenida José Asunción Silva" e "Intersección avenidas de Los Cerros y José Asunción Silva".  <b>Nota:</b>  Los lotes 09, 10 y 11 de las manzanas 01 y 02, se encuentran parcialmente ubicados sobre la Reserva Vial.
Calle 31 sur, frente al desarrollo en estudio	L-8	N.A.	Vía de la malla vial local con ancho variable, mayor a 10 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del levantamiento topográfico del desarrollo en estudio y con los lotes vectorizados del plano SC35/4-00 "DESARROLLO RAMAJAL".
Carrera 9A Este	L-9	Peatonal	Vía de la malla vial local con ancho mayor o igual a 7 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del levantamiento topográfico del Desarrollo en estudio. El trazado vial se acoge al Concepto Técnico IDIGER CT-8997 (ver capítulo C. CONCEPTOS EMPRESAS PÚBLICAS O ENTIDADES):  <b>Fuente:</b> Concepto Técnico IDIGER CT-8997, Anexo 4. Mapa de Suelos Recomendados como suelos de protección por Riesgo en el desarrollo Los Alpes – La Esperanza de la Localidad de San Cristóbal.

**FUENTE:** Elaboración propia SDP-DDS, 2023

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Como complemento al cuadro anterior, y a manera de información, se transcriben los perfiles del cuadro de secciones viales del artículo 155 del D.D. 555 de 2021 que aplican para las vías antes señaladas:

RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (Medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO	CIRCULACIÓN PEATONAL	CICLOINFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-3	27	34	6	3	7	3	8
A-3E	22	27	6	3	6	3	4
L-8	10	<13	4	0	0	3	2
L-9	7	<10	4	0	0	0	3

**FUENTE:** Edición tabla 2 Art. 155 D.D. 555, SDP-DDS, 2023

### NOTAS:

1. De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén.
2. El plano con el que se adopte la legalización debe contener la convención correspondiente a "Estudio Vial".
3. La nomenclatura vial referida en el estudio vial, corresponde a la reportada en la BDGC (Cuyos responsables aparecen relacionados en la BDGC como Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).
4. Se transcriben las siguientes notas del cuadro de secciones viales del artículo 155 que aplican para este tipo de barrios o desarrollos urbanos, para que se tengan en cuenta en el acto administrativo que adopte la legalización:

"(...)

1. En el tratamiento de mejoramiento integral en las vías existentes que tengan un ancho entre 8,00 metros y 10,00 metros, se permite la circulación vehicular restringida siempre que se pueda consolidar más de un tramo vial que permita el acceso vehicular a estos sectores en un solo sentido de circulación.

4. Las calles locales L9 son de circulación peatonal exclusiva salvo en el tratamiento de mejoramiento integral.

"(...)"

### C. CONCEPTOS EMPRESAS PÚBLICAS O ENTIDADES

- a. DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN, CARTOGRAFÍA Y ESTADÍSTICA - SDP (AHORA DIRECCIÓN DE CARTOGRAFÍA): Mediante el oficio con radicado 2-2014-37857 del 29 de agosto de 2014 dirigido a la SDHT, emitió concepto de aceptación cartográfica favorable.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

- b. SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE (SDA): “CONCEPTO AMBIENTAL DE LEGALIZACION DE BARRIOS” que referencia el radicado SDA 2014ER151009 del 12/09/2014, mediante el cual se considera viable ambientalmente la legalización del desarrollo.
- c. IDIGER: Radicado IDIGER 2022EE12768 y concepto Técnico CT-8997 (Adenda No. 1 del CT-7880 de 2014), se citan algunos partes: (...).
- d. ENEL CODENSA: Oficio 03610102 del 2014/09/29 (Radicado 1-2014-63563 de la Secretaría Distrital del Hábitat), donde se confirma la no afectación por líneas de alta tensión y disponibilidad de prestación del servicio.
- e. EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (EAAB): Oficio 3431001-S-2022-122724 de mayo de 2022, se citan algunos apartes: (...).
- f. ETB: Oficio GII 12181-2014, se citan algunos apartes:

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
JUAN REY LA FLORA	JUAN REY	LOS ALPES LA ESPERANZA	SANTA INES

- g. VANTI (ANTES GAS NATURAL FENOSA): Oficio 10150224-434-2017 (Radicado 1-2017-54406 de la Secretaría Distrital del Hábitat), certifica viabilidad técnica de redes. (...)

## 5. Norma urbanística aplicable, hecho generador de plusvalía y estudio urbanístico final.

### 5.1. Norma urbanística aplicable.

Que el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” de conformidad con el expediente urbano, el estudio preliminar y la fecha de origen a 2006, se reglamentará bajo las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, y en razón a su ubicación, por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 32 San Blas de la Localidad de San Cristóbal, adoptada por el Decreto Distrital 378 del 13 de septiembre de 2006.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



Que mediante el Decreto Distrital 378 de 2006, se adoptaron las planchas números 1 de 3 “*ESTRUCTURA URBANA DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL.*”, 2 de 3 “*SECTORES NORMATIVOS Y FICHA DE USOS CORRESPONDIENTE*” y 3 de 3 “*PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA*”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que los predios 1, 2 y 3 de las manzanas 1 y 2 del desarrollo “*LOS ALPES LA ESPERANZA*” no son objeto de asignación de usos urbanos, de acuerdo con el Concepto Técnico No. ° 8997 con fecha de elaboración 19 de julio de 2022 y ratificado mediante el oficio No. 2024EE1305 del 5 de agosto de 2024 emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER.

Los lotes 9, 10 y 11 de las manzanas 1 y 2 se encuentran parcialmente ubicados en la Reserva Vial de la Avenida de los Cerros, de conformidad con el estudio vial adelantado por la Dirección de Desarrollo del Suelo y emitido bajo el memorando No. 3-2024-25740 del 27 de julio de 2024, por lo tanto, para su desarrollo deberán acogerse a las disposiciones establecidas en el artículo 379 “*Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva*” del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que según la Plancha n.° 2 de 3 “*SECTORES NORMATIVOS Y FICHA DE USOS CORRESPONDIENTE*” de la UPZ n.° 32 San Blas, el desarrollo “*LOS ALPES LA ESPERANZA*” se localiza en el sector Normativo No. 6, denominado como “*Tratamiento de Desarrollo, Área de Actividad, Área Urbana Integral, Zona Residencial.*”

Que el literal “e)” del párrafo del artículo 3° del Decreto No. 327 de 2004 “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*”, determina que no son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo: “e) *los desarrollos que son objeto de legalización en cumplimiento de las normas vigentes en la materia*”.

Que la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios – DLMIB de la Secretaría Distrital de Planeación, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, revisó la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC y estableció que el área del desarrollo “*LOS ALPES LA ESPERANZA*”, no forma parte de ningún proyecto o plano urbanístico.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*



Que, en visita a terreno del 23 de agosto de 2017, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral de la Secretaría Distrital de Planeación pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbano anexo, que hacen parte integral de la presente resolución, conforme lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que atendiendo al origen informal y características urbanísticas deficitarias del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” en virtud de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 se concluye que éste en su totalidad es sujeto de aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Que, en este sentido, el artículo 299 instrumentos normativos, del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que: *“Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan”*.

Que debido a las características urbanísticas de los desarrollos con déficit de soportes urbanos, y teniendo en cuenta que en terreno se pudo constatar que el desarrollo se ubican en un sector que requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales, se concluye que al desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, le es aplicable la modalidad complementaria del Tratamiento de Mejoramiento Integral y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

Que el artículo 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone que: *“(…) En las zonas de aplicación del tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal se adelantarán los procesos de regularización y legalización.”*.

Que así mismo, de la visita a terreno y elaboración del estudio urbano realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta ecretaría, se pudo constatar que el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos, ya que el desarrollo cuenta con un área neta urbanizable de 1.665,79

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

m2, se debe destinar un área de 416,44 m2 para espacio público, en el distrito correspondiente al 25% de esta, de conformidad con el artículo 22 del Decreto Distrital 476 de 2015.

Por ello, dicho desarrollo requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales.

Que la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

Que, en consecuencia, el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, es objeto de legalización y se le aplica el Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del citado decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

## 5.2. Configuración del hecho generador de plusvalía.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 378 de 2006, por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal 32 San Blas, no se configura hecho generador de plusvalía por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” por estar clasificado en Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad complementaria y no encontrarse frente a un eje de la Malla Vial Arterial.

Así mismo, de conformidad con el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, “*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017*”, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, en las áreas incluidas en el Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad complementaria, no se configura hecho generador de participación en plusvalía por incrementar el aprovechamiento del suelo por mayor edificabilidad. En consecuencia, la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

### 5.3. Estudio urbanístico final.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta secretaría, realizó un taller informativo con la comunidad, en fecha 28 de mayo de 2019, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbano final y se atendieron de manera verbal las inquietudes planteadas por la comunidad.

Que, a su vez, entre los días 31 de mayo al 17 de junio de 2019 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

### 6. Publicación y participación ciudadana

Que, según el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 por la cual se adoptó el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de proyectos de actos administrativos - LEGAL BOG desde el 23 al 31 de diciembre de 2024, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, trámite dentro del cual se presentó una (1) observación por parte de los ciudadanos, a la cual se le dio respuesta en la correspondiente “matriz de observaciones y respuestas”.

### 7. Régimen de transición contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas solicitudes deben ser tramitadas y resueltas con fundamento en

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado decreto.

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado n.º 1-2017-42115 del 31 de julio de 2017, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, al respecto, el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispuso que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hace las veces de licencia de urbanización, y es con base en este que se deben tramitar las solicitudes de licencias de construcción y/o el reconocimiento de las edificaciones existentes de los predios incluidos en la legalización.

Que, de igual forma, el artículo 2.2.6.1.2.4.1. ídem determinó que las licencias de urbanización tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, de allí que se considere conveniente sujetar a este mismo término de vigencia la norma urbanística contenida en el presente acto administrativo de legalización.

Que, en este sentido, frente al ordenamiento del territorio como instrumento de planeación del desarrollo, la Corte Constitucional en Sentencia C-138 de 2020 sostuvo lo siguiente:

*“(…) la ordenación del territorio es una medida de policía administrativa o de la función ordenadora de la administración que, a través de la determinación adecuada del espacio público (parques, plazas, vías, andenes, espacios sanitarios, equipamiento cultural y deportivo, etc.) y de la limitación de libertades y derechos, entre otros, del derecho a la propiedad, en desarrollo de la función constitucional que le es inherente (artículo 58 de la Constitución), del derecho al trabajo y de la libertad de empresa persigue, al amparo del principio de dignidad humana, crear condiciones materiales adecuadas para la convivencia en sociedad y para el correcto ejercicio de las libertades y derechos individuales y colectivos, bajo condiciones de seguridad, tranquilidad y sanidad medio ambiental. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.*

*(…) Entendida la planeación de tal manera, el ordenamiento territorial permite a las entidades territoriales, a través de la concepción, configuración y proyección de su espacio físico urbano*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*y rural, con una visión de mediano y largo plazo, propender hacia fines de interés general como, por ejemplo, la protección, conservación y recuperación del medio ambiente, del patrimonio histórico, el desarrollo económico, comercial, industrial, social y cultural de la comunidad, la prevención de desastres y la efectividad de derechos como el medio ambiente sano, la vivienda digna, la recreación y el espacio público.”*

Que en concordancia con lo anterior, desde una interpretación jurídica sistémica, teleológica y de efecto útil de las normas, se debe armonizar el régimen de transición previsto en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 con las demás disposiciones contenidas en el mismo, garantizando, de un lado, la seguridad jurídica en el proceso de legalización urbanística, y de otro, la implementación de los postulados y directrices que en materia de edificabilidad y aprovechamientos establece el Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, por lo tanto, las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás contenidas en el presente acto administrativo que sean necesarias para tramitar las solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico tendrán una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de su ejecutoria, y una vez vencido dicho término, la norma urbanística aplicable sobre los predios objeto de la presente legalización será la prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, de la Localidad de San Cristóbal.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE:

### CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

**Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano.** Legalizar el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, ubicado en la Localidad n.º 04 San Cristóbal y adoptar el Plano Urbanístico n.º SC4/4-03, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



DESARROLLO	ÍTEM	ÁREA (M2)	% DEL DESARROLLO
LOS ALPES LA ESPERANZA	AREA BRUTA	2.296,70	100 %
	AREA UTIL	1767,58	76.96 %
	AREAS DE CESIÓN	529,12	23,04 %
	No. MANZANAS	2	
	No. PREDIOS	22	

**Parágrafo 1°.** Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectué la incorporación del Plano n.° SC4/4-03, en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

**Parágrafo 2.** Son documentos que constituyen el soporte del presente acto administrativo y hacen parte integral del mismo, los siguientes: el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización suscrita por los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización; los conceptos técnicos de las empresas de servicios públicos y de las entidades distritales, el estudio urbanístico y los demás relacionados en la parte considerativa y en el articulado de esta resolución.

## CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

**Artículo 2°. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 3 “Estructura Urbana de la unidad de Planeamiento Zonal” del Decreto Distrital 378 de 2006, en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

**Artículo 3°. Elementos de la categoría de Suelo de protección.** En el área delimitada del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección,

**3.1. Elementos de la Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

ambiental remitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio n.º. 2024EE150156 del 17 de julio de 2024

**3.2. Alto Riesgo no Mitigable.** El Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante concepto técnico CT 7880 de 2014 y su adenda No. 1 CT 8997 ratificado mediante oficio No. 2024EE13051 del 5 de agosto de 2024, definió la condición de riesgo para el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, determinando, para los predios 1 y 2 de la manzana 1 y 2 que se ubican en zona de amenaza alta no urbanizable por movimientos en masa y los predios No. 3 tanto de la manzana 1 como la 2 ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, por lo tanto no le es permitido el uso urbano a estos predios.

Los propietarios de todos los predios que conforman el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” y las entidades públicas involucradas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 4º. Estructura funcional y de servicios.** Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Movilidad, Equipamientos Urbanos, Espacio Público Construido y Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, se encuentra lo siguiente:

**4.1. Sistema de movilidad – Subsistema vial.** El subsistema vial está conformado por:

#### **4.1.1. Malla Vial Local.**

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: Las vías locales que se encuentran señaladas en el Plano n.º SC4/4-03, constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 529,12 m<sup>2</sup>.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano n.º SC4/4-03 que hace parte integral de este acto administrativo.

#### **4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**4.2.1 Localización y definición.** Es el conjunto de espacios urbanos conformado por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y contruidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

En el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” no se cuenta con áreas de cesión para zonas verdes.

**4.3. Sistemas generales de servicios públicos.** Para efectos de la presente resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

**Parágrafo 1.** De acuerdo con el concepto n.º 3431001-S-2022-122724 del 09 de mayo de 2022 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB ESP, ha concluido que es viable la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado Sanitario y Pluvial para todos los predios que conforman el desarrollo, “LOS ALPES LA ESPERANZA”.

**Parágrafo 2.** De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los Oficios de la EAAB-ESP Concepto Técnico n.º 3431001-S-2022-122724 del 09 de mayo de 2022. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos del mencionado concepto se adjudica a los propietarios de los predios que hacen parte del desarrollo a legalizar.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 5º. Zonificación y tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, son los siguientes:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complementaria	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 341, 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y en lo que resulte aplicable por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 378 del 13 de septiembre de 2006, reglamentario de la UPZ 32 San Blas.

**Artículo 6º. Usos y estacionamientos.** El régimen de uso para el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA”, son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

Contempla usos principales, complementarios y restringidos, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala de uso urbano, zonal y vecinal definidas en la Nota 1 de este artículo.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 los usos planteados para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 32 San Blas, para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

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

### 6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:

#### ● USO PRINCIPAL

USO PRINCIPAL	
TIPO DE USO	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar	Ver cuadro exigencia de estacionamientos uso vivienda
Vivienda multifamiliar	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

● USOS COMPLEMENTARIOS

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes

COMERCIO

Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C-9,14A	_____	
---	--	--	--	---------	-------	--

SERVICIOS PERSONALES

Servicios Alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas y casa de Banquetes.		C-9,14A		1X120m2	1X120m2
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14A	_____	_____
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14 A, 25	_____	_____

● USOS RESTRINGIDOS

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



USO RESTRINGIDO						
TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	Escala de uso (ver nota 1)			Exigencia Estacionamientos (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
INDUSTRIA	INDUSTRIA	R-1,14 A, 22			1x120m <sup>2</sup> de construcción	1x300m <sup>2</sup> de construcción
SERVICIOS PERSONALES						
SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie	R-8,12,15,21,22				
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO						
SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONOMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R-1,9,15,22		1x100m <sup>2</sup>	1x200m <sup>2</sup>

● \*Uso no permitido en la referida escala. ----- No exigencia de estacionamientos

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

CONDICIONES Y RESTRICCIONES
1. Según condiciones que establezca la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente
8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro
9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso
12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso
14A. En locales de hasta 20 m2, o dentro de un local comercial permitido
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia
21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## CONDICIONES Y RESTRICCIONES

22. Sobre vía vehicular

### NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

#### Estacionamientos para vivienda.

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar, bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.	Privados	1 x 8 viviendas
Multifamiliar		Visitantes	1 x 18 viviendas
	Privado	1 x 6 viviendas	
	Visitantes	1x 15 viviendas	

(1) Para los proyectos VIS, VIP y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.

### Estacionamientos para servicios personales de escala Zonal y de alto impacto (industria)

a) Privados: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.

b) Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60.00 m<sup>2</sup>, sobre el área que exceda dicho metraje.

**Parágrafo 1:** Los usos dotacionales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Parágrafo 2°.** Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

**Artículo 7°. Normas sobre equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado se rige por el artículo 4° del Decreto Distrital 080 de 2016, *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las UPZ y se dicta otras disposiciones”*.

**7.1. Elementos del equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para uso de vivienda no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

**7.2. Exigencia.** Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m<sup>2</sup> de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda VIS, subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso.

### 7.3. Destinación.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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

**Artículo 8º. Normas para las áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.** Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria de conformidad con lo que dispone el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

**8.1. Etapas de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción.** En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

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

## 8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

<b>Voladizo</b>	<p>Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.</p> <p>Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros.</p> <p>No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</p>
-----------------	---

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.

	Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
<b>Paramento</b>	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

**8.3. Alturas.** Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.º. 32 – San Blas – para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente resolución.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120 m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	3 pisos

Nota 1. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.

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

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2 con un lado no menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m2	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111





B	Pedios con áreas menores a 120m2	Iluminación natural mediante ventana, claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120m2	
C	Pedios con áreas menores a 120m2.	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2 con un lado no menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120m2	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
D	Pedios con áreas menores a 120m2	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m2, con un lado no menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Pedios con áreas iguales o mayores a 120m2	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

**8.5. Aislamiento y empates entre edificaciones.** Toda edificación se debe aislar con un ancho mínimo de un quinto (1/5) de la altura que existe desde la placa superior del tercer piso hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de tres (3.00) metros.

En caso de que el predio vecino tenga una edificación que en su parte más alta supere los 3 pisos, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.

Para toda edificación, en caso de proyectarse aislamiento posterior, tal aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano con un ancho mínimo de un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de tres (3.00) metros.

**8.6. Paramentación.** Rige la paramentación señalada en el plano urbanístico del desarrollo que se aprueba a través del presente acto, no se permiten avances sobre él. Este será uno de los requisitos que deberán tener en cuenta los curadores urbanos al estudiar y expedir las licencias de construcción.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**8.7. Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento tanto al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010 y modificado por los Decretos Nacionales 092 de 2011, 915 de 2017 y 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Las edificaciones que se proyecten al interior de los desarrollos objeto de la presente reglamentación se registrarán por lo establecido Decreto Distrital 378 de 2006, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) n.º 32 San Blas.

**8.8. Lineamientos de ruido.** Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida son los establecidos en la UPZ n.º 32 San Blas o en la normativa vigente que regula la materia.

**Parágrafo:** Teniendo en cuenta que la Red de Infraestructura Vial corresponde a un elemento de la Estructural de la Ciudad y el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” tiene predios localizados en la Reserva Vial de la Avenida de los Cerros, para el desarrollo constructivo de estos, se aplicará lo consignado en el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021, *“Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva. Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.”*

## Artículo 9º. Normas arquitectónicas.

**9.1. Habitabilidad.** El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por quince (15) metros cuadrados.

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

**9.3. Subdivisiones.** Se rigen por lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 080 de 2016, así:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

- Frente mínimo: 4,50 metros.
- Área mínima: 54 metros cuadrados.

Los lotes existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores a las dispuestas en este artículo y que aparecen en el plano aprobado en la presente resolución, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo; no obstante, deberán acogerse a las demás normas contenidas en este acto administrativo.

A partir de la entrada en vigor de la presente resolución, no se permitirán subdivisiones y/o reloteo que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

**9.4. Sótanos y semisótanos.** No se permiten.

**9.5. Rampas y escaleras.** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un metro de distancia como mínimo respecto del paramento de construcción.

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

**Artículo 10º. Reconocimiento de edificaciones existentes.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones definidas en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

## CAPÍTULO IV

### OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE

**Artículo 11º. Obligaciones.** De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**11.1. Ejecución del subsistema vial.** La malla vial deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de estas.

**11.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.** La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

**11.3. Porcentaje exigido para zonas verdes y comunales.** La situación actual y porcentaje exigido para zonas verdes y comunales es la siguiente:

Área Total desarrollo	Suelo Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	N.º lotes
2.296,70 m <sup>2</sup> (100%)	630,91m <sup>2</sup>	1.665,79 m <sup>2</sup> (100%)	416,44 m <sup>2</sup> (25%)	0 m <sup>2</sup>	416,445 m <sup>2</sup> (25%)	22

De conformidad con el literal h) del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital de Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

**11.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público.** La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano n.º SC4/4-03, que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**11.5 Anotación en los folios de matrícula inmobiliaria.** El titular y la comunidad deberán adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

**Parágrafo.** El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.º SC4/4-03, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 12º.- Participación en la plusvalía.** En concordancia con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 378 de 2006, por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal 32 San Blas, el desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” no se configura hecho generador de plusvalía por encontrarse en Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad complementaria y no ubicarse frente a un eje de la malla vial arterial.

Así mismo, de conformidad con el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, “*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017*”, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, en las áreas incluidas en el Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad complementaria, no se configura hecho generador de participación en plusvalía por incrementar el aprovechamiento del suelo por mayor edificabilidad. En consecuencia, la presente resolución no configura hecho generador del mencionado tributo.

## CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 13º.- Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del desarrollo “LOS ALPES LA ESPERANZA” se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



**13.1. Mejoramiento de la infraestructura vial.** Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

**13.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos.** Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, incluir el desarrollo objeto de la presente resolución 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 la prestación de dichos servicios de que trata el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 134 de la Ley 142 de 1994, y demás normas aplicables.

**13.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.** La entidad competente deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan la generación de zonas verdes y comunales, de acuerdo con el diagnóstico realizado en el estudio zonal urbano y la disposición de predios en el sector.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo "LOS ALPES LA ESPERANZA", presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 416,44m<sup>2</sup>, Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

Dichas acciones serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, con posterioridad al acto de legalización.

**13.4. Acciones de control urbano.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135 y 136 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, respectivamente, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de San Cristóbal, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

**13.5.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano n.º SC4/4-03 del desarrollo "LOS ALPES LA ESPERANZA", en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -DIGER:** Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el Concepto Técnico n.º 8997 con fecha de elaboración 19 de julio de 2022, adenda No.1 al C.T. 7880, por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

**Parágrafo.** Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los planes y proyectos distritales y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de estas.

## CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 14º.- Efectos de la legalización.** La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Las construcciones existentes y las intervenciones que se adelanten con ocasión de la expedición de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente resolución y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia, especialmente al Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

Lo anterior, sin perjuicio de que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 o se cumpla el término al que se refiere el parágrafo 2 del presente artículo.

**Parágrafo 1.** Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, según sea aplicable, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Parágrafo 2.** Las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás necesarias para la resolución de solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico contenidas en la presente resolución, tendrán una vigencia de tres (3) años a partir de la ejecutoria de este acto administrativo, salvo que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 dentro de este período de tiempo. Una vez vencido el término indicado, las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o las normas que lo modifique, adicione o sustituya.

Las demás disposiciones de la presente resolución se mantendrán vigentes en las mismas condiciones salvo que sean modificadas por disposiciones normativas de superior jerarquía.

**Artículo 15º.- Alcance de la legalización.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo. Sus efectos inciden únicamente en el derecho público; es decir, con relación a 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.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

**Artículo 16º.- 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 –SDHT, al responsable del trámite y a todas personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos establecidos en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD a la Alcaldía Local de San Cristóbal y a la Inspección de Policía de la Localidad de San Cristóbal.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Distrital 190 de 2004 y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 17º.- Vigencia y recursos.** La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaria Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los 10 días del mes de enero de 2025



**Ursula Ablanque Mejia**  
**Despacho Secretaría**

Aprobación Técnica: Mónica Ocampo Villegas – Subsecretaria de Planeación Territorial (E).  
Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo.  
Dayana Esperanza Higuera Cantor – Subdirectora de Mejoramiento Integral.

Revisión Jurídica: Deisi Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica.  
Deisi Lorena Pardo Peña – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos. (E)  
Vivieth Mamian Ramos. – Abogada Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Jennyfer Tafur Pedraza - Abogada Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.  
Juan Sebastián Ortiz Rojas – Abogado – Dirección de Desarrollo del Suelo.  
María Constanza Flórez Mora – Abogada Contratista – Subdirección de Mejoramiento Integral.

Proyecto: Gabriel Enrique Arias Vega – Arquitecto Contratista . – Subdirección de Mejoramiento Integral.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.*



