

## LA SUBDIRECCIÓN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado parcialmente por el Decreto Nacional 0149 de 2020 "Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos", informa:

### AVISO INFORMATIVO PUBLICIDAD DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL

Se informa a la comunidad, urbanizador y propietarios del barrio **Buenos Aires I**, UPL 21 – San Cristóbal, Localidad de San Cristóbal, que dentro del procedimiento de legalización se adelantó el estudio urbano que definió las condiciones urbanísticas a las que estará sujeto el desarrollo objeto del presente procedimiento.

Consulta del estudio en la página web de esta Secretaría a través del siguiente link:  
<http://www.sdp.gov.co/transparencia/tramites-servicios/otras-comunicaciones>

Se advierte que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentarse por escrito hasta el último día de consulta del estudio.

La presente comunicación se publica por un término de diez (10) días hábiles.



**DAYANA ESPERANZA HIGUERA CANTOR**  
Subdirectora de Mejoramiento Integral

Elaboró: Gabriel Enrique Arias – Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral

## ORIGINAL FIRMADO

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

## ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL

**Buenos Aires I**  
UPL 21 – San Cristóbal  
Localidad No. 04 – San Cristóbal



FUENTE: BDGC Desarrollo Buenos Aires I

**Bogotá, D.C., Secretaría Distrital de Planeación**  
**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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

## Tablas.

### CONTENIDO

<b>1. ANTECEDENTES GENERALES.....</b>	<b>9</b>
1.1. Normativa aplicable.....	9
<b>2. EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO A LEGALIZAR.....</b>	<b>10</b>
2.1. Historial de las raditaciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, SDHT. ....	10
2.2. Revisión de la documentación (M-FO-066) .....	11
2.3. Revisión de la Matriz Jurídico Catastral.....	11
2.4. Auto de inicio .....	11
2.5. Comunicación al urbanizador o propietarios y/o poseedores.....	11
2.6. Publicación prensa.....	12
2.7. Publicación en página web. ....	12
2.8. Taller Informativo - socialización del estudio urbanístico final .....	14
<b>3. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE HECHO .....</b>	<b>14</b>
3.1. Localización. ....	14
3.2. Delimitación del área objeto de legalización.....	14
3.3. Antecedentes y existencia del asentamiento humano. ....	15
3.4. Visita para el reconocimiento del área objeto de estudio.....	16
3.5. Usos existentes en el área objeto de legalización: .....	16
3.6. Alturas existentes en el área objeto de legalización.....	17
3.7. Espacio público existente en el asentamiento.....	18
3.8. Equipamientos existentes en el asentamiento .....	19
3.9. Estudio cartográfico.....	19
<b>3.10. Verificación del cuadro de áreas e identificación de áreas públicas y privadas.</b>	<b>19</b>

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

3.10.1.	Área Útil por Manzana .....	21
3.10.2.	Cuadro de área útil por manzana y de cesión al Distrito Capital .....	21
3.11.	Numeración del plano de loteo. ....	21
4.	<b>ESTRUCTURAS TERRITORIALES</b> .....	22
4.1.	<b>Estructura Ecológica Principal Y Gestión Del Riesgo</b> .....	23
4.1.1.	<b>Comparativo entre la Estructura ecológica principal del Decreto 190 de 2004 y del Decreto 555 de 2021</b> .....	23
4.1.2.	<b>Concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA</b> .....	24
4.1.3.	<b>Comparativo entre las amenazas y los riesgos del Decreto 190 de 2004 y del Decreto 555 de 2021</b> .....	25
4.1.4.	<b>Concepto del Instituto de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER</b> 25	
4.2.	<b>Estructura Integradora De Los Patrimonios.</b> .....	33
4.3.	<b>Estructura Funcional Y Del Cuidado.</b> .....	33
4.3.1.	<b>Sistemas de Servicios Públicos.</b> .....	33
4.3.2.	<b>Sistema de Movilidad.</b> .....	34
4.3.3.	<b>Sistema de Espacio Público</b> .....	40
4.3.4.	<b>Sistema del Cuidado y de los Servicios Sociales</b> .....	41
4.3.5.	<b>Planes Programa, Proyectos y Reservas en la UPL</b> .....	41
4.4.	<b>Estructura Socioeconómica, Creativa y De Innovación</b> .....	42
4.5.	<b>Cuadro de restricciones urbanísticas para el asentamiento</b> .....	42
5.	<b>DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA</b> .....	42
5.1.	<b>Norma Urbanística</b> .....	42
5.1.1.	<b>Clasificación de suelo, tratamiento, área de actividad y zona</b> .....	42
5.1.2.	<b>Usos según Decreto Distrital 555 de 2021 -POT-</b> .....	43
5.1.3.	<b>Estacionamientos</b> .....	48
5.1.4.	<b>Condiciones de Edificabilidad</b> .....	50
5.1.4.1.	<b>Área y frente mínimo de lote</b> .....	50

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

5.1.4.2.	Paramentación.....	50
5.1.4.3.	Englobes.....	50
5.1.4.4.	Subdivisiones.....	50
5.1.4.5.	Cerramientos.....	50
5.1.4.6.	Altura de las edificaciones.....	51
5.1.4.7.	Antejardines.....	52
5.1.4.8.	Sótanos y Semisótanos.....	52
5.1.4.9.	Rampas y escaleras.....	53
5.1.4.10.	Aislamientos.....	53
5.1.4.11.	Voladizos.....	54
5.1.4.12.	Edificabilidad para los equipamientos.....	55
5.1.5.	Condiciones de habitabilidad.....	55
5.1.5.1.	Altura de entresijos.....	55
5.1.5.2.	Ventilación e Iluminación.....	56
5.1.5.3.	Patios.....	56
5.1.5.4.	Sismo Resistencia.....	57
5.2.	Obligaciones y Compromisos de Las Partes.....	57
5.2.1.	Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.....	57
5.2.2.	Porcentaje exigido para el espacio público.....	58
5.2.3.	Entrega material y titulación de las zonas de cesión destinadas al uso público.	58
6.	APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.....	59
7.	ACCIONES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	60
7.1.	Mejoramiento de la infraestructura vial.....	60
7.2.	Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.....	60
7.3.	Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER según concepto técnico 9165 considerar entre otras.....	61
8.	PLANO DEFINITIVO.....	62

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## Tablas.

Tabla 1. Normativa aplicable .....	9
Tabla 2. Historial de las radicaciones de la Secretaría Distrital de Hábitat .....	10
Tabla 3. Resumen contenido formato M-FO-066.....	11
Tabla 4 Resumen Revisión Matriz Jurídico Catastral .....	11
Tabla 5. Radicado y Fecha Auto de Inicio .....	11
Tabla 6. Datos Publicación en Prensa.....	12
Tabla 7. Datos Publicación Página Web.....	12
Tabla 8. Relación usos existentes por predio en el asentamiento "Buenos Aires I " .....	16
Tabla 9. Relación usos existentes en el asentamiento "Buenos Aires I " .....	17
Tabla 10. Relación de alturas de las edificaciones existentes del asentamiento .....	18
Tabla 11. Alturas Existentes en el entorno del desarrollo .....	18
Tabla 12. Relación Solicitud aprobación cartografía .....	19
Tabla 13. Resumen concepto empresas de servicios públicos.....	33
Tabla 14. Sistema de espacio público peatonal para el encuentro del desarrollo .....	40
Tabla 15. Régimen normativo para el desarrollo Buenos Aires I .....	43
Tabla 16. Usos asignados al desarrollo Buenos Aires I .....	43
Tabla 17. Condiciones requeridas para el desarrollo de los usos.....	45
Tabla 18. Acciones de mitigación ambiental.....	46
Tabla 19. Requerimiento para estacionamientos.....	49
Tabla 20. Requerimiento para subdivisiones.....	50
Tabla 21. Requerimiento para el desarrollo de alturas .....	51
Tabla 22. Requerimiento para el desarrollo de rampas y escaleras .....	53
Tabla 23. Normas para el aislamiento posterior .....	53
Tabla 24. Normas para el dimensionamiento del aislamiento posterior .....	54
Tabla 25 Normas para el desarrollo de voladizos.....	55
Tabla 26. Requerimiento para el desarrollo de la altura entre pisos .....	56
Tabla 27. Porcentaje de exigencia para espacio público .....	58
Tabla 28. Cuadro de resumen de las cesiones gratuitas al Distrito Capital .....	59

## Ilustraciones.

Ilustración 1 Ubicación del asentamiento Buenos Aires I, Fuente: SINU POT.....	14
Ilustración 2 Aerofotografía R-940, Vuelo R-1131 de fecha 1 de octubre de 1990.....	15
Ilustración 3 Usos existentes en el asentamiento "Buenos Aires I". Fuente: Visita a terreno. .....	16
Ilustración 4 Mapa de las alturas de las edificaciones existentes del asentamiento "Buenos Aires I" .....	17

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

Ilustración 5 Referente Espacio Público en Desarrollo .....	19
Ilustración 6 Evidencia solicitud numeración plano.....	22
Ilustración 7 Evidencia asignación numeración Plano .....	22
Ilustración 8 Localización actual del desarrollo frente a la condición ambiental .....	23
Ilustración 9 Estructura Ecológica Principal en desarrollo .....	23
Ilustración 10 Estructura Ecológica Principal en desarrollo – según plano Decreto 555/2021.....	24
Ilustración 11 Mapas comparativos frente a la condición de riesgo .....	25
Ilustración 12 Estructura Integradora de patrimonios – según plano Decreto 555/2021 ....	33
Ilustración 13 Sistema de espacio Público Peatonal Para el Encuentro -Según Plano Decreto 555/2021 .....	40
Ilustración 14 Espacio público correspondiente a vías del desarrollo.....	41
Ilustración 15 Sistema del Cuidado y Servicios Sociales – según plano Decreto 555/2021 .....	41
Ilustración 16 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación – según plano Decreto 555/2021.....	42

## SIGLAS

POT: Plan de Ordenamiento Territorial  
 UPL: Unidad de Planeamiento Local  
 SDP: Secretaría Distrital de Planeación  
 SDHT: Secretaría Distrital del Hábitat  
 SMI: Subdirección de Mejoramiento Integral  
 DICE: Dirección de información, cartografía y estadística  
 IDIGER: Instituto Distrital de Gestión del 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  
 Calle 21 N°69B-80

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.*

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

## 1. ANTECEDENTES GENERALES

### 1.1. Normativa aplicable

En consideración a la fecha de trámite por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación y a la conformación del expediente del asentamiento de origen informal Buenos Aires I de la Localidad de San Cristóbal; las normas aplicables para evaluar y desarrollar el trámite de legalización son:

Tabla 1. Normativa aplicable

<b>Instrumento</b>	<b>Observaciones</b>
<i>Decreto Nacional</i>	<p><i>Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” el cual definió:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>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.</i></li> <li><i>Modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, y el Decreto 1470 de 2024 se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.</i></li> </ul>
<i>Ley Nacional</i>	<p><i>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.</i></p>
<i>Decreto Distrital</i>	<p><i>Decreto Distrital 476 del 19 de noviembre 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” previo a la modificación por el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2018.</i></p> <p><i>Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”</i></p> <p><i>El Decreto Distrital 165 de 2023 “Por medio del cual se reglamenta el artículo 499 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las condiciones aplicables al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”, por ello, los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por dicho acto administrativo.</i></p>

Ahora bien, para la formulación del presente documento, se toma como base para su reglamentación el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, teniendo en cuenta el artículo 596 que establece el régimen de transición para el trámite de legalización:

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**“Artículo 596.Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en 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 su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen”.** Negrilla fuera de texto.

La legalización del desarrollo “Buenos Aires I” de la localidad de San Cristóbal, toma como base para la reglamentación del mismo, el Decreto Distrital No. 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, teniendo en cuenta el artículo 596 que establece el régimen de transición para el trámite de legalización:

**“Artículo 596.Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en 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 su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990, las nuevas solicitudes serán tramitadas con las normas determinadas en el presente Plan y los instrumentos aplicables que lo desarrollen y complementen”.** Negrilla fuera de texto.

En este sentido, es preciso señalar que, mediante Acta de Asamblea con fecha del 4 de junio de 2025, la comunidad del desarrollo Buenos Aires I, manifestó su interés para que el Acto Administrativo de Legalización, fuese expedido en el marco del Plan de Ordenamiento – Decreto 555 de 2021 y sus complementarios

## 2. EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO A LEGALIZAR.

### 2.1. Historial de las radicaciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, SDHT.

*Tabla 2. Historial de las radicaciones de la Secretaría Distrital de Hábitat*

<b>Radicado Entrada</b>	<b>Observaciones</b>
<b>1-2018- 63020 del 25 de octubre de 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radicación del expediente, una vez estudiado se devuelve por requerimientos de ajustes al concepto de la EAAB, sobreposición con desarrollo vecinos, radicación de devolución 2-2018-74206 del 4 de diciembre de 2018.</li> </ul>
<b>1-2019-48270 del 17 de julio de 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radicación en debida forma, se contesta con 2-2019-51094 del 1 de agosto de 2019, informado que pasa jurídica y demás análisis.</li> </ul>

**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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## 2.2. Revisión de la documentación (M-FO-066)

Tabla 3. Resumen contenido formato M-FO-066

Fecha	Observaciones
26/07/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documentación completa</li> <li>• Conceptos Técnicos vigentes a la fecha del último radicado del expediente</li> </ul>

## 2.3. Revisión de la Matriz Jurídico Catastral

Tabla 4 Resumen Revisión Matriz Jurídico Catastral

Memorando de solicitud SMI (antes DLMIB)	Radicado de respuesta DACJ	Observaciones
3-2019-18308 del 08-08-2019	3-2019-21867 del 20 de septiembre de 2019	La Matriz jurídico catastral se encuentra en debida forma, al igual que la aceptación del plano por parte del 57.14% de los habitantes

## 2.4. Auto de inicio

Tabla 5. Radicado y Fecha Auto de Inicio

Radicado	Fecha
2-2022-64374	01-06-2022

## 2.5. Comunicación al urbanizador o propietarios y/o poseedores

Una vez revisado el expediente urbano y confrontados los números de las cédulas respectivas de los propietarios del predio de mayor extensión, con el Sistema de Ventanilla Única de Registro, no se logró identificar direcciones domiciliarias que permitieran enviar las comunicaciones correspondientes, a los señores: Zoilo González Muelle, Rafael Tavera Escobar, Guillermo Tavera Escobar, Nicolas Tavera Escobar y Miguel Tavera Escobar.

En razón a lo anterior con la publicación en la página Web, sobre el inicio del trámite de legalización del desarrollo Buenos Aires I, quedaron incorporados los nombres de estas personas, como parte de los mecanismos de comunicación, para la participación y derechos promulgados por la Ley.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Información de la entidad	Normativa	Contratación	Planificación presupuestal e informes	Trámites	Participa	Datos abiertos	Información específica para grupos de interés	Obligación de información específica de la entidad	Inf. tributaria en entidades territoriales																																																																											
<a href="#">Inicio</a> > <a href="#">Transparencia</a> > <a href="#">Trámites y Servicios</a> > <b>Otras Comunicaciones</b>																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Menú</th> <th colspan="8">Otras Comunicaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Trámites y Servicios</td> <td colspan="8">Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Citaciones</td> <td colspan="8"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Descripción</th> <th>Fecha de expedición</th> <th>Fecha de Publicación</th> <th>Adjunto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> <td>Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.</td> <td>Lun. 06/06/2022 - 16:45</td> <td>Lun. 06/06/2022 - 16:48</td> <td><a href="#">Descargar</a></td> </tr> <tr> <td>Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> <td>Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Playón - Localidad</td> <td>Vie. 05/27/2022 - 16:15</td> <td>Vie. 05/27/2022 - 16:18</td> <td><a href="#">Descargar</a></td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Devueltos por Ventanilla y Mensajería</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Otras Comunicaciones</td> <td colspan="8"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Notificaciones Disciplinarias</td> <td colspan="8"></td> </tr> </tbody> </table>										Menú		Otras Comunicaciones								Trámites y Servicios		Aviso trámite de Legalización Urbanística								Citaciones		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Descripción</th> <th>Fecha de expedición</th> <th>Fecha de Publicación</th> <th>Adjunto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> <td>Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.</td> <td>Lun. 06/06/2022 - 16:45</td> <td>Lun. 06/06/2022 - 16:48</td> <td><a href="#">Descargar</a></td> </tr> <tr> <td>Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> <td>Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Playón - Localidad</td> <td>Vie. 05/27/2022 - 16:15</td> <td>Vie. 05/27/2022 - 16:18</td> <td><a href="#">Descargar</a></td> </tr> </tbody> </table>								Nombre	Descripción	Fecha de expedición	Fecha de Publicación	Adjunto	Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.	Lun. 06/06/2022 - 16:45	Lun. 06/06/2022 - 16:48	<a href="#">Descargar</a>	Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Playón - Localidad	Vie. 05/27/2022 - 16:15	Vie. 05/27/2022 - 16:18	<a href="#">Descargar</a>	Devueltos por Ventanilla y Mensajería										Otras Comunicaciones										Notificaciones Disciplinarias									
Menú		Otras Comunicaciones																																																																																		
Trámites y Servicios		Aviso trámite de Legalización Urbanística																																																																																		
Citaciones		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Descripción</th> <th>Fecha de expedición</th> <th>Fecha de Publicación</th> <th>Adjunto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> <td>Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.</td> <td>Lun. 06/06/2022 - 16:45</td> <td>Lun. 06/06/2022 - 16:48</td> <td><a href="#">Descargar</a></td> </tr> <tr> <td>Aviso trámite de Legalización Urbanística</td> <td>Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Playón - Localidad</td> <td>Vie. 05/27/2022 - 16:15</td> <td>Vie. 05/27/2022 - 16:18</td> <td><a href="#">Descargar</a></td> </tr> </tbody> </table>								Nombre	Descripción	Fecha de expedición	Fecha de Publicación	Adjunto	Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.	Lun. 06/06/2022 - 16:45	Lun. 06/06/2022 - 16:48	<a href="#">Descargar</a>	Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Playón - Localidad	Vie. 05/27/2022 - 16:15	Vie. 05/27/2022 - 16:18	<a href="#">Descargar</a>																																																												
Nombre	Descripción	Fecha de expedición	Fecha de Publicación	Adjunto																																																																																
Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.	Lun. 06/06/2022 - 16:45	Lun. 06/06/2022 - 16:48	<a href="#">Descargar</a>																																																																																
Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Playón - Localidad	Vie. 05/27/2022 - 16:15	Vie. 05/27/2022 - 16:18	<a href="#">Descargar</a>																																																																																
Devueltos por Ventanilla y Mensajería																																																																																				
Otras Comunicaciones																																																																																				
Notificaciones Disciplinarias																																																																																				

Fuente: Pagina Web SDP

## 2.6. Publicación prensa.

Tabla 6. Datos Publicación en Prensa

Diario	Fecha	Página
EI ESPECTADOR	28-11-2022	22

## 2.7. Publicación en página web.

Tabla 7. Datos Publicación Página Web

Fecha de publicación	Fecha de retiro
06/06/2022	22/06/22

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

Menú
Trámites y Servicios
Citaciones
Notificaciones
Devueltos por Ventanilla y Mensajería
<b>Otras Comunicaciones</b>
Notificaciones Disciplinarias

### Otras Comunicaciones

Aviso trámite de Legalización Urbanística				
Nombre	Descripción	Fecha de expedición	Fecha de Publicación	Adjunto
Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.	Lun, 06/06/2022 - 16:45	Lun, 06/06/2022 - 16:48	<a href="#">Descargar</a>
Aviso trámite de Legalización Urbanística	Aviso de comunicación del proceso de Legalización Urbanística para los propietarios del predio de mayor extensión del Desarrollo Pilsyon - Localidad	Vié, 05/27/2022 - 16:15	Vié, 05/27/2022 - 16:18	<a href="#">Descargar</a>



### COMUNICACIÓN (Art. 37 de la Ley 1437 de 2011)

**SEÑORAS Y SEÑORES:**

- Rafael Tavera Escobar/ Guillermo Tavera Escobar/ Nicolás Tavera Escobar/ Miguel Tavera Escobar, propietarios de predio de mayor extensión según Escritura Pública de Sucesión Intestada De Nicolás Castillo No.1614 del 9-05-1956 de Notaría 8 de Bogotá.
- Zoilo González Muelle, propietario de predio de mayor extensión según Escritura Pública de Protocolización del Juicio de Sucesión de Luis Gonzalo Vásquez No.179 24-02-1906 Notaría 4 de Bogotá. (Libro primero página 190 No.1379 Folio 27 Tomo 352 del 28-02-1953 Registrado el 21 de Febrero de 1905, Página 113, # 94, Libro de causas mortuorias).

Referencia: Aviso de Comunicación – Proceso de Legalización Urbanística **Buenos Aires I - Localidad No. 4 de San Cristóbal.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás artículos de normas concordantes, y en aplicación a lo señalado por el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, les informamos que ésta Secretaría se encuentra adelantando el trámite de Legalización Urbanística para el Desarrollo “Buenos Aires I” de la Localidad de Rafael Uribe Uribe.

Así mismo, se informa que cualquier requerimiento o intención de hacerse parte en el trámite, para pronunciarse y hacer valer sus derechos dentro del proceso, deberá ser presentada por escrito ante la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, a través de la oficina de Radicación ubicada en el SuperCade CAD - Carrera 30 No. 25-90, o a través del botón de Radicaciones Virtuales en la página <http://www.sdp.gov.co/>, allegando los documentos y pruebas que quieran hacer valer en el proceso, así como la dirección de notificación para cualquier requerimiento adicional.

La presente comunicación se publica durante diez días hábiles.

Cordialmente,

**ORIGINAL FIRMADO**  
**GLENDA AMPARO LUNA SALADEN**  
Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

Proyectó: Mónica Andrea Rivera Ángel – Profesional Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios  
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/inf/EstadoTrámite/](http://www.sdp.gov.co/inf/EstadoTrámite/). Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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



**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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

## 2.8. Taller Informativo - socialización del estudio urbanístico final

En el taller informativo y de socialización sobre el proceso de legalización y el resultado del estudio urbanístico realizado a la comunidad del asentamiento humano de origen informal denominado “BUENOS AIRES I”, el día 04 de junio de 2025 en el Colegio San Juan Vianeth, ubicado en la Carrera 2 A # 3 Sur 24, Barrio Buenos Aires de la localidad de San Cristóbal, se presentó por parte de la Subdirección de Mejoramiento Integral de la Secretaría Distrital de Planeación el resultado del estudio urbanístico final elaborado para este desarrollo en el marco Decreto Distrital 555 del 2021- POT, y su comparativo con las determinantes de norma urbana del Decreto Distrital 190 de 2004.

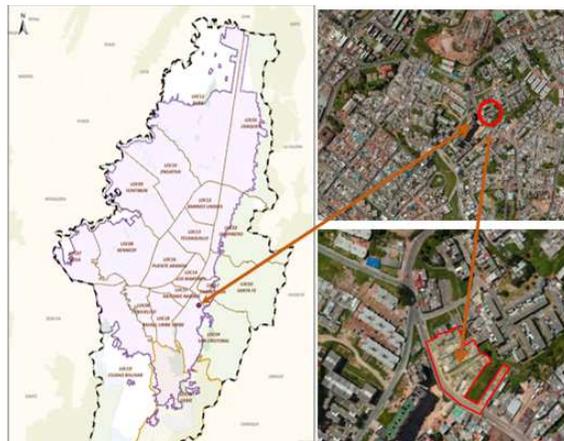
Como resultado del taller los propietarios y/o poseedores de los predios que hacen parte del asentamiento, solicitaron que la legalización urbanística de este asentamiento sea tramitada en virtud del Decreto Distrital 555 de 2021-POT-.

## 3. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE HECHO

### 3.1. Localización.

El desarrollo “Buenos Aires I”, se ubica en la Localidad de San Cristóbal, en la Unidad de Planeamiento Local 21 San Cristóbal, presenta consolidación como barrio anterior al año 2000, cuenta con un área de 4.369,13 m<sup>2</sup>, dos (2) manzana, 14 lotes y una población aproximada de 76 habitantes.

*Ilustración 1 Ubicación del asentamiento Buenos Aires I, Fuente: SINU POT*



Fuente: BDGCD - SDP

### 3.2. Delimitación del área objeto de legalización

El desarrollo “Buenos Aires I”, se encuentra delimitado de la siguiente manera:

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

- Norte: Con el desarrollo “Buenos Aires “
- Sur: Con el desarrollo “Buenos Aires “
- Oriente: Con plano topográfico 701/1 “Urbanización Altos del Sol
- Occidente: Con el desarrollo legalizado SC26/4-00 “Camino Viejo de San Cristóbal”.

### 3.3. Antecedentes y existencia del asentamiento humano.

El asentamiento Buenos Aires I, se caracteriza por ser un asentamiento de origen informal, que surgió al margen de las disposiciones normativas, es decir, no cumple con condiciones y sus edificaciones se desarrollaron sin licencia alguna, teniendo al día de hoy deficientes condiciones de espacio público.

El desarrollo “Buenos Aires I”, se ubica en la Localidad de San Cristóbal, en la Unidad de Planeamiento Local 21 San Cristóbal, presenta una consolidación como barrio anterior al año 1990, cuenta con un área de 4.369,13 m<sup>2</sup>, 2 manzanas, 14 lotes y una población aproximada de 76 habitantes

*Ilustración 2 Aerofotografía R-940, Vuelo R-1131 de fecha 1 de octubre de 1990.*



**Fuente:** IGAC, Aerofotografía, Aportada por la SDH- Expediente 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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

La existencia del asentamiento se certifica a partir de la Aerofotografía R-940, Vuelo R-1131 de fecha 1 de octubre de 1990 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual se encuentra incluida en el expediente urbano del asentamiento y en donde se observa el grado de consolidación a la fecha.

### 3.4. Visita para el reconocimiento del área objeto de estudio.

La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- realizó visita ocular mediante un Recorrido virtual a partir de la herramienta de Google Street View al asentamiento “Buenos Aires I”, el día 22 de julio de 2020, encontrando un grado de consolidación del 100 %.

### 3.5. Usos existentes en el área objeto de legalización:

De acuerdo con la ficha de visita ocular a terreno, el **asentamiento se** compone por 14 predios, de los cuales el 64,28% (9 predios) son de uso residencial y el 35,728% son residenciales con comercio en el primer piso incluido el predio que guarda vehículos.

*Ilustración 3 Usos existentes en el asentamiento "Buenos Aires I". Fuente: Visita a terreno.*



Fuente: BDB UAECD- SDP

*Tabla 8. Relación usos existentes por predio en el asentamiento "Buenos Aires I "*

MANZANA 1 (predios)	USO
1	RESIDENCIAL - COMERCIO
3	RESIDENCIAL - COMERCIO
4	RESIDENCIAL - COMERCIO
5	RESIDENCIAL
6	RESIDENCIAL

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

7	RESIDENCIAL
MANZANA 2 (Predios)	
1	RESIDENCIAL
2	RESIDENCIAL
3	RESIDENCIAL - COMERCIO
4	RESIDENCIAL - COMERCIO
5	RESIDENCIAL
6	RESIDENCIAL - COMERCIO
12	RESIDENCIAL
13	RESIDENCIAL

Tabla 9. Relación usos existentes en el asentamiento "Buenos Aires I"

USOS	PREDIOS	%
SOLO RESIDENCIAL	9	64,28
RESIDENCIAL CON COMERCIO	5	35,72
TOTAL	14	100

Fuente: SMI – SDP, mayo 2023

### 3.6. Alturas existentes en el área objeto de legalización

De acuerdo con lo establecido en la visita, se identificó que las alturas de las edificaciones son las siguientes:

Ilustración 4 Mapa de las alturas de las edificaciones existentes del asentamiento "Buenos Aires I".



Fuente: SINUPOT, (Alturas del asentamiento – BDG- UAECD)

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.

Tabla 10. Relación de alturas de las edificaciones existentes del asentamiento

MANZANA 1 y 2		
ALTURA EN PISOS	PREDIOS	%
1	5	35,71
2	4	28,57
3	5	35,71

Tanto la altura de un (1) pisos, como de tres (3) pisos es la más representativa del desarrollo con un porcentaje del 50% seguido de alturas de 2 pisos.

En el área colindante, se presentan varios predios con alturas muy distintas, que van desde los quince (15) pisos hasta un (1) piso, situación que se presenta gracias a proyectos inmobiliarios de propiedad horizontal localizados al costado sur occidental del desarrollo Buenos Aires I, mientras que en el costado opuesto, nor oriental se encuentran edificaciones de las mismas características, en este sentido solo se tendrá en cuenta las características de las edificaciones similares a las del presente desarrollo, por lo tanto se ha tomado un área de 88 predios de los cuales las alturas son las siguientes

Tabla 11. Alturas Existentes en el entorno del desarrollo

POLÍGONO CONSTITUIDO POR 88 PREDIOS		
ALTURA - pisos	Predios	%
1	38	43,18
2	25	28,40
3	22	25,00
4	3	3,40
Total		100

En síntesis, el desarrollo Buenos Aires I, cuenta con alturas muy similares a aquellas que tienen un patrón de crecimiento similar al del desarrollo Buenos Aires I, predominando en el área la altura de uno (1) y tres (3) pisos.

### 3.7. Espacio público existente en el asentamiento

El desarrollo “Buenos Aires I”, cuenta con un área total del 4.369,13 mt<sup>2</sup>, de los cuales 1.586,08 mts<sup>2</sup> corresponden a espacio público (Vías) lo demás hace parte del área privada conformado por lo predios individualizados, por lo tanto, no cuenta con Espacio Público Peatonal y para el Encuentro

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Ilustración 5 Referente Espacio Público en Desarrollo



Fuente: Google maps

### 3.8. Equipamientos existentes en el asentamiento

De acuerdo al plano de loteo del desarrollo Buenos Aires I aportado y visita a terreno, no se registran equipamientos.

### 3.9. Estudio cartográfico.

El plano de loteo del asentamiento “Buenos Aires I”, de la Localidad No. 04 San Cristóbal, fue levantado por la Secretaría Distrital de Hábitat para ser presentado a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación para su aceptación cartográfica mediante el siguiente oficio:

Tabla 12. Relación Solicitud aprobación cartografía

Dependencia	Oficio	Fecha	Observaciones (ejemplos)
Dirección de Información, Cartografía y Estadística - SDP	2-2019-45487	11-07-2019	Se emite concepto de aceptación cartográfica favorable para el desarrollo Buenos Aires I.

### 3.10. Verificación del cuadro de áreas e identificación de áreas públicas y privadas.

El desarrollo “Buenos Aires I” se compone de dos (2) manzanas con catorce (14) predios, y el cuadro general de áreas manifestaba un área total de 4.349,62 mts<sup>2</sup>, con los demás ítems que a continuación se muestran.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	4.349,62	100
ÁREA UTIL	2.755,00	63,34
ÁREA DE CESIÓN	1.594,08	36,66
Nº MANZANAS	2	
Nº PREDIOS	14	

Sin embargo, adelantada la revisión del plano de loteo, se encontró la necesidad de puntualizar algunos sectores del lindero del desarrollo que inciden en el área total del desarrollo y en consecuencia en algunos lotes del desarrollo, ello con el fin de permitir la coincidencia del límite del desarrollo con el nivel predial catastral y planos urbanísticos ya aprobados, dichos ajustes se reflejan en color sepia, en el siguiente cuadro de áreas.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	4.369,13	100
ÁREA UTIL	2.783,05	63,70
ÁREA DE CESIÓN	1.586,08	36,30
Nº MANZANAS	2	
Nº PREDIOS	14	

ÁREA BRUTA	
MOJONES	ÁREA (MT2)
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17a-18a-18b-19a-20a-22a-23-23a-24-25-26a-27a-28a-29a-30a-1	4.369,13

De acuerdo a lo anteriormente señalado a continuación se hace una descripción de las modificaciones realizadas:

- Se modifica el lindero del costado oriental en lo que respecta al lote trece (13) de la Manzana 2 entre los mojones 16, 17a, 18b, ajustándose a la cartografía catastral.
- Se modifica el lindero del costado oriental en lo que respecta al lote siete (7) de la Manzana 1 entre los mojones 18b, 19<sup>a</sup>, 20<sup>a</sup>, 22<sup>a</sup>, y 23, ajustándose con la cartografía catastral y plano urbanístico CU2SC12\_4-07 (Buenos Aires Calle 6 sur #1-58/60)
- Se modifica el lindero del costado sur oriental en lo que respecta al lote uno (1) de la Manzana 1 entre los mojones 27a, 28a, 29a, y 30a, ajustándose con la cartografía catastral.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

### 3.10.1. Área Útil por Manzana

MANZANA No.	1
No. Predios	6
1	431,48
3	297,79
4	182,37
5	161,32
6	108,82
7	105,89
<b>TOTAL (m2)</b>	<b>1287,58</b>

MANZANA No.	2
No. Predios	8
1	80,36
2	123,91
3	299,74
4	249,60
5	258,38
6	261,81
12	125,84
13	95,83
<b>TOTAL (m2)</b>	<b>1495,47</b>

### 3.10.2. Cuadro de área útil por manzana y de cesión al Distrito Capital

ZONAS DE CESIÓN AL DISTRITO		
ZONAS VIALES		
ITEM	MOJONES	ÁREA (m2)
Calle 6 sur	1-2- 3- 4- 5- 6- 7- 41- 40- 39- 32- 31-26a – 27a - 30a -1	1032,34
Carrera 2 A	32- 39- 38- 18a- 18b- 37a- 36a- 35- 34- 33- 32-	553,74
<b>TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO</b>		<b>1586,08</b>

### 3.11. Numeración del plano de loteo.

La Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrio, hoy Subdirección de Mejoramiento Integral, mediante correo del 9 de julio de 2020 dirigido a la Dirección de información, cartografía y estadística – DICE-, hoy Dirección de Cartografía, solicitó la identificación numérica del plano de loteo del desarrollo “Buenos Aires I”

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

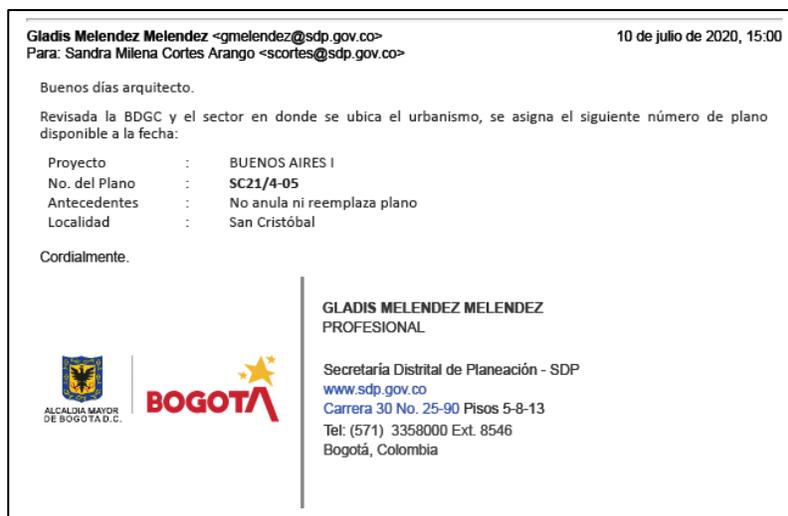


Ilustración 6 Evidencia solicitud numeración plano



De acuerdo con lo anterior, el 10 de julio de 2020, esa Dirección dio respuesta asignando el número SC21/4-05 al plano correspondiente.

Ilustración 7 Evidencia asignación numeración Plano



#### 4. ESTRUCTURAS TERRITORIALES

El contenido de este capítulo se enfoca en identificar las estructuras territoriales establecidas desde el POT y que permiten una primera aproximación en la definición de la norma urbanística específica a asignar al asentamiento. Hay que aclarar que, de acuerdo con el artículo 490 del Decreto Distrital 555 de 2021, las UPL aportan precisiones a las estructuras territoriales en respuesta a las estrategias respectivas, en términos de

*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  
Calle 21 N°69B-80

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 7° de la Ley 527 de 1999.*

reservas de suelo, programas y proyectos según el caso, los cuales se formulan en cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial del POT mencionado. En ese sentido, la información que se utilizará para estudiar las implicaciones de cada una de las estructuras sobre el asentamiento en estudio procede de tres fuentes de información:

El plan de ordenamiento territorial; Los conceptos de otras entidades del distrito que por norma deben oficiarse según competencia en el trámite de legalización; La información generada por las subdirecciones de Planeamiento Local y Dirección de Desarrollo del Suelo (este último acotado exclusivamente al Estudio Vial) de cara a reservas de suelo, programas y proyectos asociados a cada estructura del territorio.

#### 4.1. Estructura Ecológica Principal Y Gestión Del Riesgo

*Ilustración 8 Localización actual del desarrollo frente a la condición ambiental*



Fuente: BDG\_SDPFeature Dataset: ADMBDG.Estruct\_Ecolog\_Princ\_Distrital  
Feature Class: ADMBDG.Sistema\_Distr\_Areas\_Protegidas

##### 4.1.1. Comparativo entre la Estructura ecológica principal del Decreto 190 de 2004 y del Decreto 555 de 2021.

*Ilustración 9 Estructura Ecológica Principal en desarrollo*

Decreto 190 de 2004	Decreto 555 de 2021
---------------------	---------------------

**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  
Calle 21 N°69B-80

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. BDG -World imagery – SDP

Ilustración 10 Estructura Ecológica Principal en desarrollo – según plano Decreto 555/2021



FUENTE: Plano CG-3.2 Estructura Ecológica Principal – Dto 555 de 2021

#### 4.1.2. Concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA

Entidad	Concepto	Fecha	Observaciones
Secretaría Distrital de Ambiente	2023EE303690	20/12/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>El desarrollo no afecta componentes de la EEP</li> </ul>

La Subdirección de Mejoramiento Integral, luego de corroborar en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación, el plano “C.G. 3.2 - Estructura Ecológica Principal, del Decreto Distrital 555 de 2021, encontró que el

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

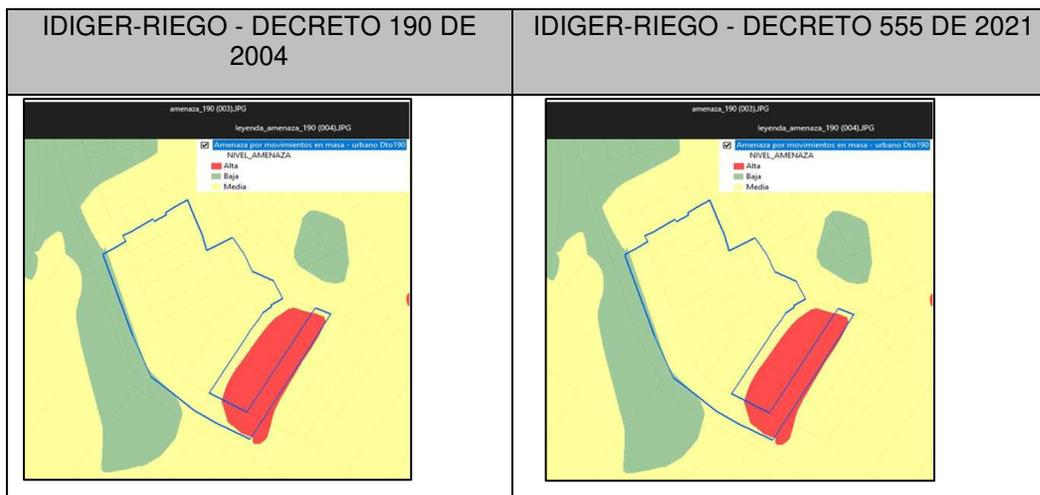
*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

asentamiento "Buenos Aires I" no está afectado por áreas que constituyan suelo de protección de carácter ambiental o pertenecientes a la estructura ecológica principal, por lo cual, no se requiere de la actualización del concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

#### 4.1.3. Comparativo entre las amenazas y los riesgos del Decreto 190 de 2004 y del Decreto 555 de 2021

Ilustración 11 Mapas comparativos entre las condiciones de amenazas y/o riesgos determinados en los decretos distritales 190 de 2004 y 555 de 2021 respectivamente y/o en los conceptos técnicos de la autoridad competente (IDIGER).

Ilustración 11 Mapas comparativos frente a la condición de riesgo



FUENTE. BDG – SDP

#### 4.1.4. Concepto del Instituto de Instituto de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER

Entidad	Concepto	Fecha	Observaciones
IDIGER	CT 8196	03-08-2017	Adenda No.1 al concepto técnico 7917 de 2015, El IDIGER, conceptúa que realiza la actualización del concepto técnico para su legalización, en virtud de los cambios en la cartografía predial del desarrollo Buenos Aires I de la Localidad de San Cristóbal.
	9165	19-03-2024	Adenda No. 2 al Concepto CT-7917 del 28 de mayo de 2015 (Reemplaza el CT-8196 Adenda No.1 del 3 de agosto de 2017).

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.

Entidad	Concepto	Fecha	Observaciones
			El IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa, por inundación por desbordamiento, y por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas del asentamiento Buenos Aires I requerido para el proceso de legalización de asentamientos establecido por el Decreto 165 de 2023, encontrando que desde el punto de vista de amenaza y riesgo se considera factible proceder con la Legalización del asentamiento humano, siempre y cuando se atiendan las observaciones y recomendaciones descritas.

Fuente: IDIGER.

El concepto Técnico 9165 del 19 de marzo de 2024 estableció los siguientes parámetros y recomendaciones para el asentamiento Buenos Aires I, así:

“ (...)”

El contenido del Numeral 9. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES** se actualiza y reemplaza, incluida la Tabla 12, y se adicional la Tabla 13 y la Tabla 14, del CT-7917 debido al cambio del mapa base del Asentamiento, de la siguiente manera:

El IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa, por inundación por desbordamiento, y por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas del asentamiento Buenos Aires I requerido para el proceso de legalización de asentamientos establecido por el del Decreto 165 de 2023, encontrando que desde el punto de vista de amenaza y riesgo se considera factible proceder con la Legalización del asentamiento humano, siempre y cuando se atiendan las observaciones y recomendaciones que se señalan a continuación.

En este sentido, se encontró que el asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal:

1. En el área que conforma el asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal, no se identifican Suelos de Protección por Riesgo - SPR, por encontrarse en Zona de Riesgo Alto No Mitigable o en Zona de Amenaza Alta con Restricción de Uso.
2. El asentamiento tiene una condición de amenaza por movimientos en masa media y alta, y las estructuras presentan un nivel de vulnerabilidad física media, y un escenario de riesgo medio (ver el Anexo 1, 2 y 3).
3. En lo que respecta a la condición de inundación por desbordamiento y por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas en el asentamiento se considera que la amenaza es de un nivel inferior al bajo (ver el Anexo 4 a 9).

**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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Por lo tanto, para el desarrollo de los objetivos sociales, económicos y de construcción de infraestructura en el área enmarcada en los posibles programas de mejora integral de barrios recomienda:

9.1. Para los Predios categorizados con Amenaza Alta por Movimientos en Masa se debe atender lo señalado en la tabla 12.

**Tabla 12 Predios con cobertura de Amenaza Alta por Movimientos en Masa en el Asentamiento Buenos Aires I**

MANZANA	PREDIO	OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES
1	1	<p>Este predio responde a un lote sin construcción, en donde el límite del costado nor-oriental del predio se identifica un talud de alta pendiente, conformado por rellenos antrópicos, suelo residual, cubierto por vegetación de bajo porte. Aunque existen algunas obras de mitigación que se ejecutaron de manera parcial, históricamente este talud, se han presentado desprendimientos de material que pueden lograr distancias de viajes hasta el Predios 1 de la Manzana 1 (DI-2219 y DI-5018).</p> <p>En ese sentido, en caso de que se proceda a desarrollar infraestructura o construir el lote, se recomienda:</p> <p>A los propietarios (o poseedores), se deben adelantar las obras de protección y/o estabilización del talud ubicado en el límite nor-oriental del predio, definidas a partir de un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o la normativa vigente, que defina e incluya estas medidas</p> <p>A los propietarios (o poseedores) y a las entidades, acoger la normatividad vigente en cuanto al trámite de permisos y licencias de construcción, para nuevas obras de infraestructura, construcciones y ampliaciones, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe 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.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local de San Cristóbal en ejercicio de sus funciones de control urbano.</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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

		<p>A los propietarios (o poseedores), para cualquier movimiento de tierras contemplado para la implantación de cualquier tipo de estructura, es necesario que el propietario, bajo la normatividad vigente, realice buenas prácticas constructivas, todas en procura de mantener en condiciones estables los sectores que estén influenciados de manera directa o indirecta durante su intervención, en especial los cortes y/o rellenos de los taludes.</p> <p>Adicionalmente, evitar dejar cualquier tipo de excavación expuesta a la intemperie periodos prolongados de tiempo, debido a que esta puede colapsar y condicionar la estabilidad de las viviendas aledañas.</p>
--	--	---

9.2. Para los Predios categorizados con Riesgo Medio por Movimientos en Masa se debe atender lo señalado en la Tabla 13.

**Tabla 13. Predios con cobertura de Riesgo Medio por Movimientos en Masa en el Asentamiento Buenos Aires I**

MANZANA	PREDIO	OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES
1	3, 4, 5, 6 y 7	<p>Los predios se encuentran ubicados sobre una ladera de pendiente predominantemente media, con una susceptibilidad media al desarrollo de procesos de inestabilidad, especialmente en los taludes de corte para emplazamiento de las viviendas; aunque actualmente no se presenta procesos activos, pero si se evidencia humedades en los muros de cerramiento de las construcciones, especialmente en los implantados aledaños a los taludes de corte.</p> <p>En este sentido, se recomienda a los propietarios (o poseedores):</p>
2	1, 2, 3, 4, 5 6, 12, y 13	<p>Reforzar estructuralmente las viviendas, lo cual se debe realizar conforme de los criterios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (actual NSR-10) o norma que le actualice o sustituya.</p> <p>Tener en cuenta que las acciones implementadas en las viviendas de evaluación o reforzamiento estructural, con el apoyo de personal idóneo, garantizando que se cumplan los requerimientos establecidos en la NSR-10, o la norma que</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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

		<p>la actualice, y demás normatividad aplicable, para lo cual se deben tramitar los permisos y licencias respectivos.</p> <p>En caso de realizar ampliaciones en la altura de las edificaciones u obras de mejoramiento en cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan con el objeto de garantizar niveles adecuados de seguridad sismo resistente que le sean aplicables. Además, del cumplimiento de los lineamientos resultantes del estudio de detalle necesario en el asentamiento.</p> <p>Tramitar el acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones, con base en las disposiciones del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>Garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.</p>
--	--	---

9.3. Zonas de Cesión - Viales categorizados con Amenaza Media por Movimientos en Masa se debe atender lo señalado en la Tabla 14.

**Tabla 14. Zonas de Cesión - Viales con cobertura de Amenaza Media por Movimientos en Masa en el Asentamiento Buenos Aires I.**

TIPO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES
ZONA DE CESIÓN VIAL	Calle 6 Sur	Se recomienda a las entidades del Distrito, Alcaldía Local de San Cristóbal, Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial - UMV, desde su competencia y en el marco de la legalización, implementar el respectivo mantenimiento de la red de acueducto y alcantarillado, el mantenimiento de la carpeta asfáltica de la Calle 6 Sur, y el mejoramiento de la Carrera 2A mediante la construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas; todo esto con el fin de minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del Asentamiento.
	Carrera 2 A	Adicionalmente, los habitantes del Asentamiento tener especial cuidado con las tuberías de la Carrera 2A, por lo que se debe evitar mantenerlas expuestas a 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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

	<p>del intemperismo o a daños por vandalismo, o dejarlas sin suelo de soporte, o someterlas a carga; debido a que se pueden ver afectadas y ocasionar el rompimiento de la tubería. Una vez se presenten estas afectaciones se generan aportes significativos de agua en el terreno, condición que puede ser participe o en activador de procesos de inestabilidad.</p>
--	---

Adicionalmente, se realizan las siguientes recomendaciones:

A la Alcaldía Local de San Cristóbal, inspeccionar y/o verificar la ejecución de la obra que se está adelantando entre el Predio 1 y los Predios 3, 5, 6 y 7 de la Manzana 1, debido a que se ejecutó una excavación en cercanías del límite de las construcciones de los Predios 5 y 6 de la Manzana 1. Esta clase de excavaciones o taludes de corte, pueden presentar desconfinamiento del terreno y con ello generar afectación a las viviendas que se encuentran implantadas en la parte alta del talud, por lo que se debe tener especial cuidado con estas intervenciones, máxime cuando la zona tiene una condición de Amenaza Alta por Movimientos en Masa; inspección en el marco de lo señalado en el numeral 9° artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017.

A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán de tener en cuenta los antecedentes y la calificación de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto. Conforme con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, y concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, este último regulado por el Decreto 2157 de 2017 deberán realizar un análisis específico de riesgo con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos.

que incluyan las medidas de prevención y mitigación, con el propósito de garantizar la funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector y/o la prestación de servicios públicos. Asimismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de San Cristóbal, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

A la Alcaldía Local de San Cristóbal, en el marco del Consejo Local de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, establecer la necesidad de realizar el mantenimiento preventivo y rutinario de las obras ejecutadas entre el Asentamiento Buenos Aires I y el Conjunto Residencial Altos del Sol, las cuales fueron ejecutadas mediante el Contrato de Obra CO-473-05 ejecutada por la Dirección De Prevención Y Atención De Emergencias -DPAE- hoy IDIGER.

A la Alcaldía Local de San Cristóbal, en el marco de lo señalado en el numeral 9° artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico y verificar que las recomendaciones

**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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

dadas mediante el presente concepto técnico sean acatadas, debido a que las condiciones de estabilidad en el Asentamiento pueden desmejorar en caso de realizarse una mala práctica constructiva a la luz de la alta susceptibilidad que presentan las laderas donde se emplaza.

Se recomienda a las entidades Distritales en el marco de sus competencias continuar con el mejoramiento integral del barrio, mediante el diseño y construcción o adecuación de las vías (construcción de andenes, sistemas de contención y obras de drenaje para el manejo de aguas de escorrentía superficial y subsuperficial) y demás obras de infraestructura pública, con el fin de mejorar las condiciones de estabilidad geotécnica del barrio

En el numeral 11. ANEXOS se reemplaza y actualiza el Anexo 7 y 2, y se agrega los Anexos 3 a 10, del CT-7917 debido a las modificaciones cartográficas del polígono de legalización. Lo anterior de la siguiente manera:

Los siguientes anexos se incluyen en el presente Concepto Técnico para la Legalización del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal:

Anexo 1. Mapa de Amenaza por Movimientos en masa del asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 2. Mapa de Vulnerabilidad por Movimientos en Masa del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 3. Mapa de Riesgo por Movimientos en Masa del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 4. Mapa de Amenaza por Inundación por Desbordamiento del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 5. Mapa de Vulnerabilidad por Inundación por Desbordamiento del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 6. Mapa de Riesgo por Inundación por Desbordamiento del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 7. Mapa de Amenaza por Avenidas Torrenciales y/o Creciente Súbita del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 8. Mapa de Vulnerabilidad por Avenidas Torrenciales y/o Creciente Súbita del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 9. Mapa de Riesgo por Avenidas Torrenciales y/o Creciente Súbita del Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal.

Anexo 10. Relación de calificación de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgos por Movimientos en Masa del Asentamiento Buenos Aires I 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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*NOTA: Las demás consideraciones, (es decir, el contenido de los numerales que no fueron objeto de aclaraciones en el presente documento), establecidas en el Concepto Técnico CT- 7917 de 2015 emitidos por esta Entidad para el Asentamiento Buenos Aires I de la localidad de San Cristóbal, se mantienen sin modificación”.*

Frente a lo anterior, es necesario determinar que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 establece que los suelos de protección comprenden zonas dentro de áreas urbanas, rurales o de expansión urbana que, debido a sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por constituir áreas de amenaza y riesgo no mitigable para asentamientos humanos, tienen restringida su urbanización. En este contexto, el acceso a servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado se condiciona al cumplimiento de la normatividad nacional y distrital, y a la ausencia de restricciones de urbanización derivadas de la ubicación del inmueble en zonas de riesgo no mitigable, en concordancia con la citada ley.

La decisión sobre la viabilidad de suministrar servicios públicos en áreas identificadas de alto riesgo recae en la administración municipal, la cual debe fundamentarse en estudios técnicos de riesgo elaborados por entidades especializadas como el IDIGER. Esto asegura que cualquier proceso de legalización y posterior prestación de servicios se ajuste a criterios de seguridad jurídica y técnica, respetando las directrices del ordenamiento territorial local y las evaluaciones de riesgo realizadas por las autoridades competentes.

Que para el desarrollo Buenos Aires I, objeto de legalización, el concepto favorable emitido por el IDIGER, declara factible la legalización aun con la identificación de zonas en, amenaza por movimiento en masa media y alta, y estructuras que presentan un nivel de vulnerabilidad física media, y un escenario de riesgo medio; y en esa medida cumple con la condición de prestación del servicio establecida por la empresa de acueducto en su concepto.

La referencia de ‘alto riesgo’ en la condición manifestada según concepto de la EAAB remitido, debe considerarse bajo la valoración integral del riesgo para el desarrollo en su conjunto y las medidas de mitigación del riesgo definidas por la entidad competente - IDIGER-, en el Concepto Técnico 9165 del 19 de marzo de 2024.

Que, en conclusión, la factibilidad de la prestación del servicio por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado se supedita a la viabilidad de las condiciones y definiciones técnicas de riesgo y amenaza establecidas por el IDIGER que permiten la legalización del asentamiento, y no a una prohibición definitiva ante la identificación de zonas de riesgo y/o amenaza.

*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  
Calle 21 N°69B-80

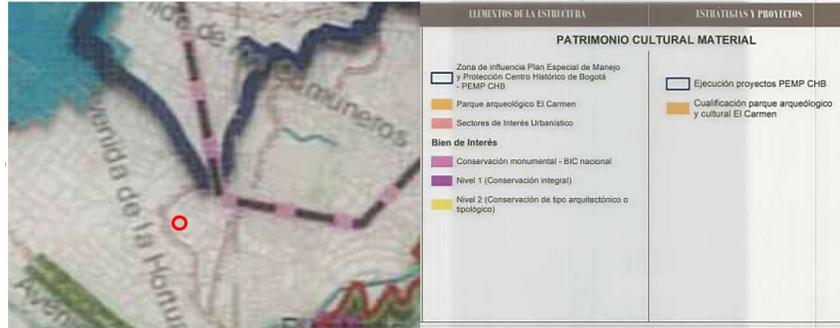
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## 4.2. Estructura Integradora De Los Patrimonios.

Ilustración 12 Estructura Integradora de patrimonios – según plano Decreto 555/2021



FUENTE: Plano No. CG-4 – estructura Integradora de Patrimonios

Consultada la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021, se pudo observar que en el desarrollo “Buenos Aires I” de la localidad de San Cristóbal, no se evidencian elementos patrimoniales, como lo son: Bienes de Muebles e Inmuebles de Interés Cultural, sitios históricos, zonas arqueológicas, monumentos y Planes Especiales de Manejo y Protección, entre otros.

## 4.3. Estructura Funcional Y Del Cuidado.

### 4.3.1. Sistemas de Servicios Públicos.

Tabla 13. Resumen concepto empresas de servicios públicos

Entidad	Concepto / radicado SDP	Fecha	Observaciones
Empresa de agua, alcantarillado y aseo de Bogotá – EAB	1-2023-88041	18-12-23	● El Concepto de prestación de servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial es VIABLE, para todos los predios que componen el desarrollo.
	EAAB - Oficio de radicado No. 3431001-S-2023-333115	11-12-23	
Codensa S.A. EPS.	Oficio No. 06659498	02-02-18	● Sin afectación de LAT ● Disponibilidad inmediata de la prestación del servicio
VANTI Gas Natural S.A. ESP.	oficio No. 101536-0187-2025	27-05-25	● Viabilidad de redes en el desarrollo es vigente
ETB Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A.	Oficio G11 12248-2014	14-10-14	● Prestación del servicio desde la central de las Cruces.

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.

### 4.3.2. Sistema de Movilidad.

La Dirección de Desarrollo de Suelo -DDS- de la SDP mediante Memorando No. 3-2025 - 17773 del 3 de junio de 2025 realizó el estudio vial para el asentamiento “Buenos Aires I” identificando los aspectos siguientes:

“(…)

#### 1. ANTECEDENTES

Una vez verificada la información contenida en el DRIVE de la Subdirección de Mejoramiento Integral [SDP - SMI - Buenos Aires I - Todos los documentos](#) se encontraron los siguientes comunicados relacionados con los estudios viales:

- 3-2020-09366 del 23-05-2020: Estudio vial antigua DVTSP.

Frente al último comunicado, el presente estudio vial acoge la norma dispuesta por el D.D. 555 de 2021 y dispone el trazado vial clasificando las vías de acuerdo al artículo 155 del mencionado Decreto, de igual forma, emite observaciones para los propietarios de los predios que acceden a través de las vías con ancho inferior al exigido por la norma NS 139 de la EAAB.

#### 2. ASPECTOS GENERALES

Previo al estudio vial, se precisan los siguientes aspectos de interés dentro del proceso en curso:

##### 2.1. La BDGC reporta la cobertura sobre el área: “Barrio legalizado”, área en estudio

Figura 1



**FUENTE:** Elaboración propia SDP-DDS.  
Coberturas barrio legalizado, Área en estudio de la BDGC de la SDP

Código de UPL	UPL21
Código Localidad	04
Código Unidad Planeamiento Zonal	32
Estado Legalizado	Área en Estudio

**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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

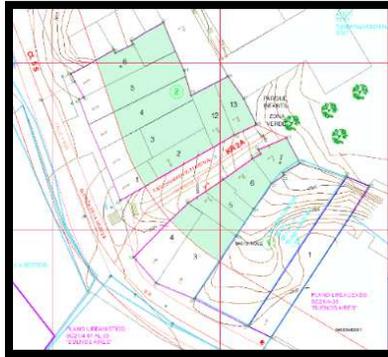
Fecha Captura 2  
Identificador Único  
Nombre Legalizado  
Responsable

6/12/2024  
1783  
BUENOS AIRES I  
Subdirección de Mejoramiento Integral

2.2 Se encuentra en el archivo digital pertinente para el área linformación así:  
PlanoBuenos\_AiresI\_g.dwg, ubicado en [SDP - SMI - Buenos AiresI - Todos los documentos](#), el cual se conforma en la información técnica base del estudio vial ejecutado. (Ver figura 2)

**Figura 2.**

**FUENTE:** Elaboración propia SDP-DDS.

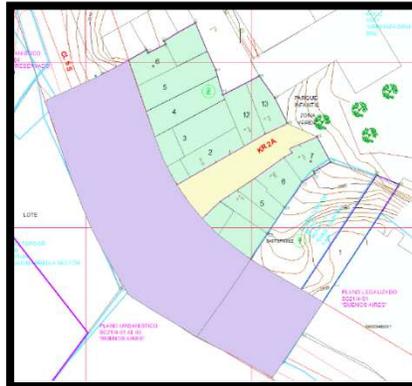


Plano Buenos\_AiresI\_g.dwg, Área en estudio de la BDGC de la SDP

### 3. ESTUDIO VIAL

Bajo la anterior consideración y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial se relaciona a continuación. (ver figura No 3).

**Figura 3.**



**FUENTE:** Elaboración propia SDP-DDS.  
Levantamiento topográfico, sistema vial previsto

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.

### 3.1. Malla Vial Arterial

Dentro del área del legalizado desarrollo **BUENOS AIRES I**, se tienen incluidas zonas de reserva para la malla vial arterial de la ciudad.

Avenida de la Hortua (Avenida Calle 6 Sur): entre Carrera 2 A y Carrera 2 C: Vía vehicular de la malla vial arterial, tipo A-3 de ancho 28,00 metros entre líneas de demarcación, especificada en los planos CU2SC12/4-04 y CU2SC12/4-07. (Ver tabla No 1)

Tabla No 1

#### MALLA VIAL ARTERIAL - LEGALIZACIÓN BUENOS AIRES I

No.	EJE	DE	A	NOMBRE LEGALIZADO	OBSERVACIÓN	PLANO	VOCACIÓN	TIPOLOGÍA VIAL	Ancho en planos (M)	X	Y
185	Av. Calle 6 Sur	Carrera 2 C	Carrera 2 A	Av. De la Hortua	Proyectada	CU2SC 12/4-04	Arterial	A-3	28,00	99666	98197
187	Av. Calle 6 Sur	Carrera 2 A	Carrera 2	Av. De la Hortua	Proyectada	CU2SC 12/4-07	Arterial	A-2	28,00	99703	98171

La Avenida de la Hortua (Calle 6 Sur), dentro del legalizado desarrollo **BUENOS AIRES I**, genera reservas viales, así: (ver tabla No. 2 y figura No 4)

Tabla No.2

#### MALLA VIAL ARTERIAL - LEGALIZACIÓN BUENOS AIRES I

##### MALLA VIAL ARTERIAL – RESERVA VIAL

LOTE	MANZANA	OBSERVACIÓN	TIPO DE RESERVA	X	Y
1	2	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99672	98214
3	2	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99669	98221
4	2	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99666	98229
5	2	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99663	98236
6	2	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99661	98244
1	1	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99715	98174
3	1	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99691	98188
4	1	Av. La Hortua	Malla vial arterial	99682	98193

**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  
Calle 21 N°69B-80

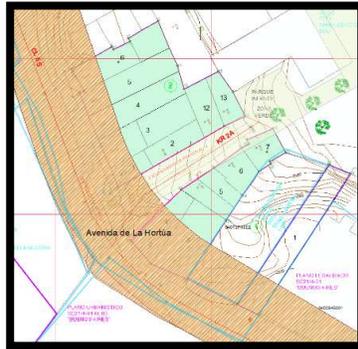
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



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.

**Figura 4.**



**FUENTE:** Zona de reserva vial Avenida de la Hortua - Elaboración propia SDP-DDS.

**3.2. Malla Vial Intermedia**

Dentro del área del legalizado desarrollo **BUENOS AIRES I**, NO se tiene incluida zonas consideradas como malla vial intermedia.

**3.3. Malla Vial local**

Dentro del área del legalizado desarrollo **BUENOS AIRES I**, tiene por ser incluida las siguientes zonas consideradas como malla vial local. (Ver tabla No 2 y figura No 5)

- **Carrera 2 A:** entre Avenida Calle 6 Sur (Avenida de la Hortua) y N/A: Vía con vocación Peatonal y escaleras, tipo L-10, de ancho mínimo 7,20 metros entre líneas de demarcación.

**TABLA No 3**

**MALLA VIAL LOCAL - LEGALIZACIÓN BUENOS AIRES I**

N o	ELEMENTO	EJE	DE	A	PLANO	VOCACIÓN	TIPOLOGÍA VIAL	ANCHO EN PLANOS (m)	CONDICIÓN	X	Y
1	186	CARRERA 2 A	Av. Calle 6 Sur	N/A	N/A	Peatonal - Escaleras	L -10	7,20	Propuesta	99696	98217

**NOTAS:**

Para la tipología vial y tipo, es pertinente referenciar lo expresado por el Decreto 555 de 2021 (Revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., POT), Artículo 155. Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad. Los rangos de las franjas se deben ajustar según las condiciones particulares de intervención, las características de su entorno y las variaciones de dimensión del perfil.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

Parágrafo 2. Las entidades públicas que de manera directa o delegada que adelanten proyectos en los que el perfil vial no cumpla con el ancho suficiente para garantizar los anchos mínimos de cada franja, deberán priorizar la implementación de la infraestructura para peatones, ciclistas y transporte público.

**Figura 5.**

imagen del legalizado, levantamiento topográfico del área y malla vial local



Fuente: Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB)y BDG-SDP)

#### **4. CONCEPTOS APORTADOS POR LA SMI:**

- 4.1. Concepto cartográfico favorable, emitido por la Secretaría Distrital del Hábitat (SDH): Radicado 1-2019-48270 de 17-07-2019.

Se citan algunos apartes del radicado 1-2019-48270:

“(…)En el marco de los compromisos y retos asumidos en el Plan de desarrollo “Bogotá Mejor para todos” 2016 – 2020, en su segundo pilar, denominado “Democracia Urbana” el cual busca intervenciones integrales en los territorios de Bogotá; desde la Secretaría Distrital del Hábitat de manera atenta le solicitamos continuar con el trámite de legalización urbanística para el asentamiento “Buenos Aires I” Ubicado en la Localidad de San Cristóbal, atendiendo las observaciones realizadas por la secretaria Distrital de Planeación, mediante el oficio de devolución No. SDP 2-2018-74206, se adjunta concepto de aceptación cartográfica definitivo de la Dirección de Información Cartografía y Estadística de la SDP (Folio 50), plano de loteo ajustado en físico y digital definitivo (Folio 46 – 47), Concepto técnico actualizado de la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, oficio S-2019-101530 EAAB ESP del 10/04/2019, por medio del cual se da alcance al oficio S-2018-374917/3431103-2018-1528 DEL 21/12/2018 (Folios 369-372) (..)”.

#### **5. ASPECTOS GENERALES**

- 5.1. De acuerdo con la cobertura “Predio urbanístico” y la cartografía asociada a la misma en la BDGC, el desarrollo **BUENOS AIRES I** en estudio limita de la siguiente manera con otros desarrollos colindantes:

- Urbanización “Marbella Reservado”, plano CU2SC12/4-04

**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  
Calle 21 N°69B-80

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



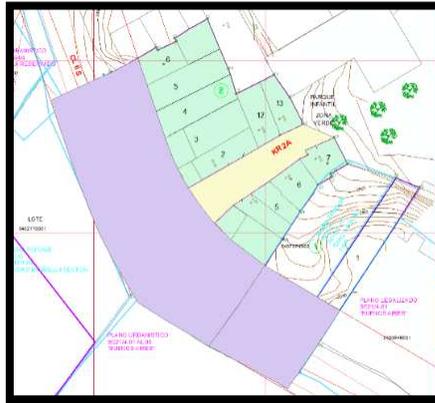
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

- Urbanización "Ciudad Marbella Sector I", plano 262/4-014
- Desarrollo "Camino Viejo de San Cristóbal" plano SC26/4-00
- Urbanización "Buenos Aires" plano CU2SC12/4-07
- Desarrollo "Buenos Aires", plano SC21/4-03

5.2. El estudio vial del desarrollo se realizó bajo las condiciones de posicionamiento y desplazamiento de los lotes y las vías vectorizadas y de lotes catastrales y bajo las diferencias entre el loteo catastral y el loteo del levantamiento topográfico, existentes a la fecha en la BDGC. (Ver figura No 6)

**figura 6.**

imagen Levantamiento topográfico, estudio vial del legalizado desarrollo Buenos Aires I



Fuente: Elaboración propia DDS

5.3. De existir sobrecanchos viales, los mismos harán parte integral del andén.

El archivo shape del estudio vial del desarrollo **BUENOS AIRES I**, se encuentra en la siguiente ruta: [SDP - SMI - Buenos Aires I - Todos los documentos](#),

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015<sup>1</sup> y no tiene alcances relacionados con estudios jurídicos ni catastrales, títulos de propiedad, cabida y linderos,

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

ni licenciamiento de predios, entre otros; los cuales se considera deben ser abordados en el estudio jurídico y urbano que acompaña el proceso de formalización urbanística. (...)"

### 4.3.3. Sistema de Espacio Público

La condición actual respecto del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, es la siguiente:

Tabla 14. Sistema de espacio público peatonal para el encuentro del desarrollo

	Área Total desarrollo	Suelo de Protección	Área Neta Urbanizable	Espacio público peatonal y para el encuentro	Número de lotes del desarrollo
m2	4.369,13 mts2	0	4369,13	0	14
%	100	0	100%	0% (ANU)	

Fuente: SMI - SDP

El desarrollo Buenos Aires I, no cuenta con elementos del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, por lo tanto, dicho servicio se presta a partir de algunos espacios en el entorno de este desarrollo, como son el "Parque de Ciudad Marbella Sector I" y el "Parque Urbanización Marbella".

Ilustración 13 Sistema de espacio Público Peatonal Para el Encuentro -Según Plano Decreto 555/2021



**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  
Calle 21 N°69B-80

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.

Ilustración 14 Espacio público correspondiente a vías del desarrollo



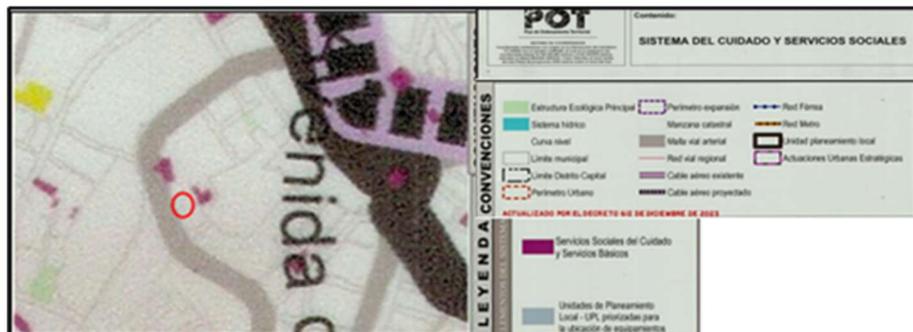
FUENTE: Imagen del desarrollo según visita terreno – SDP y Google Street view

Consultada la información otorgada por la Dirección de Planeamiento Local del Sur Oriente, mediante memorando o. 3-2025-15013 del 7 de mayo de 2025 el área correspondiente al desarrollo Buenos Aires I, no cuenta con Proyectos Integrales de Proximidad ni otras acciones que permitan generar condiciones de espacio público peatonal para el encuentro.

#### 4.3.4. Sistema del Cuidado y de los Servicios Sociales

Analizados los usos del asentamiento y su entorno, se observa que son pocos los equipamientos de apoyo a la comunidad, en este sentido se encuentran al costado norte del desarrollo, el “Colegio San Juan Vianeth”. Y el “Colegio Cooperativo Comunal San Blas”. Frente a los demás elementos que constituyen el Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales, tanto al interior del desarrollo como en su entorno próximo son inexistentes.

Ilustración 15 Sistema del Cuidado y Servicios Sociales – según plano Decreto 555/2021



FUENTE: Plano No. C.U-4.3 – Sistema de Servicios Sociales del Cuidado y Básicos

#### 4.3.5. Planes Programa, Proyectos y Reservas en la UPL

**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  
Calle 21 N°69B-80

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.

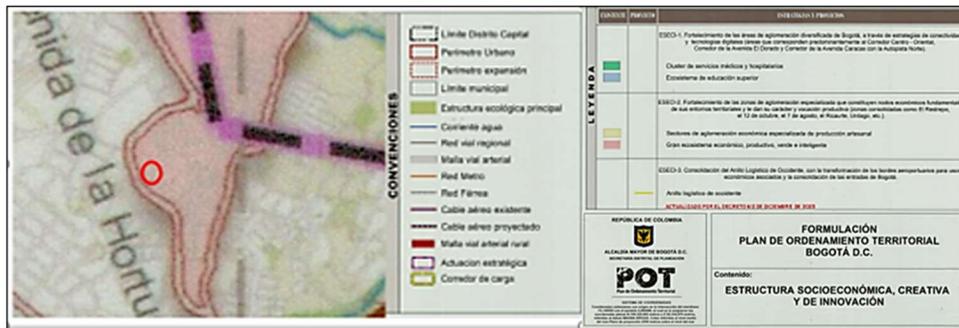
De conformidad con lo señalado en el Memorando 3-2025-15013 del 7 de mayo de 2025, Interno de la Subdirección de Planeamiento Local Sur Oriente, ésta conceptuó lo siguiente:

*“(…) se confrontó espacialmente con los Proyectos Integrales de Proximidad – PIP y los límites de las Actuaciones Estratégicas – AE, que a la fecha se están implementando en el territorio, así mismo se consultó los actuales trazados de la Malla Vial Intermedia precisada y priorizada a la fecha, y NO se evidenció que dichas acciones, proyectos y /o trazados estén incidiendo en el área del desarrollo de su interés (…)”*

#### 4.4. Estructura Socioeconómica, Creativa y De Innovación.

De conformidad con el Plano CU-6 El desarrollo Buenos Aires I se localiza al interior de un sector denominado “Gran ecosistema, productivo, verde e inteligente.

*Ilustración 16 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación – según plano Decreto 555/2021*



FUENTE: Plano No. C.G-6 – Estructura Socioeconómica, Creativa y de la Innovación

#### 4.5. Cuadro de restricciones urbanísticas para el asentamiento

De conformidad con lo señalado por las empresas de servicios públicos y el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, no hay en la actualidad restricción de carácter urbano para el desarrollo Buenos Aire I, sin embargo, se deberán tener en cuenta las recomendaciones consignadas en el Concepto Técnico No. 9165 del 19 de marzo de 2024, así como las señaladas en el oficio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá No. 3431001 – S- 2023-333115 del 11 de diciembre de 2023.

### 5. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

#### 5.1. Norma Urbanística

##### 5.1.1. Clasificación de suelo, tratamiento, área de actividad y zona

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

La cartografía del Decreto 555 de 2021 ha establecido que el desarrollo “Buenos Aires I”, de la Localidad de San Cristóbal se localiza en el Tratamiento de Mejoramiento Integral para efectos de su reglamentación; coincidiendo con las condiciones urbanísticas sociales y económicas, de acuerdo a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, el estudio vial realizado por la Secretaría Distrital de Planeación, las condiciones urbanísticas actuales del territorio, la ocupación del suelo y las dinámicas territoriales que presenta el asentamiento humano.

Tabla 15. Régimen normativo para el desarrollo Buenos Aires I

<b>Desarrollo: Buenos Aires I</b>			
Clasificación del suelo	Urbano	Numeral 2, art 12, del Decreto 555 de 2021	Mapa n.º CG-2.1 “Clasificación del suelo”
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Artículo 332 del Decreto 555 de 2021	Mapa n.º CU-5.1 “Tratamientos Urbanísticos”
Área de actividad	Proximidad	Numeral 2 del art 240 del Decreto 555 de 2021	Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo”
Zona	Receptora de Soportes urbanos	Literal b del numeral 2 del art 240 del Decreto 555 de 2021	Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo”
Unidad de Planeamiento Local	No. 21 San Cristóbal	Decreto Distrital 524 DE 2023	CU-5.4.20 UPL San Cristóbal

### 5.1.2. Usos según Decreto Distrital 555 de 2021 -POT-.

Con base en lo anterior, la norma de usos asignada al asentamiento “Buenos Aires I”, es la siguiente:

Tabla 16. Usos asignados al desarrollo Buenos Aires I

	<b>Uso</b>	<b>Intensidad</b>	<b>Condiciones</b>	<b>Mitigación</b>
<b>Residencial</b>	<u>Unifamiliar - Bifamiliar</u>	<u>Principal</u>	<u>25</u>	<u>MA1, MA8</u>
	<u>Multifamiliar Colectiva - Habitacionales con servicios</u>	<u>Principal</u>	<u>1, 25 MU2, MU3</u>	<u>MA1, MA8</u>

*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  
Calle 21 N°69B-80

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>Comercio y servicios</b>	<u>Comercio y servicios básicos.</u>	<u>Complementaria</u>	Tipo I	3, 15, 20	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2
			Tipo II	4, 15, 20 MU1, MU3	MA3, MA7, MA8
	<u>Servicios de oficinas y servicios de hospedaje</u>	<u>Complementaria</u>	Tipo I	7, 20	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
			Tipo II	7, 20 MU3	
	<u>Servicios al automóvil</u>	<u>Restringida</u>	Tipo I	8, 16, 20	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
	<u>Servicios especiales</u>	<u>Restringida</u>	Tipo I	10, 11, 20	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
<u>Servicios logísticos</u>	<u>Restringida</u>	Tipo I	12, 20, 22, 24	BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	
<b>Industrial</b>	<u>Producción artesanal</u>	<u>Restringida</u>	Tipo I	13, 14, 20, 21.	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8
			Tipo II	13, 14, 20, 21, MU3.	
	<u>Industria liviana</u>	<u>Restringida</u>	Tipo I	12, 14, 16, 20, 22	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

BIA: Bajo Impacto Ambiental

AIA: Alto Impacto Ambiental

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

Tabla 17. Condiciones requeridas para el desarrollo de los usos

<b>CONDICIONES:</b>	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
3	Hasta 100 m <sup>2</sup> se permite sin restricción. De más de 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
7	Hasta 4.000 m <sup>2</sup> , se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m <sup>2</sup> , se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
10	Únicamente hasta 100 m <sup>2</sup> . Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la

**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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

	<i>permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.</i>
14	<i>En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.</i>
15	<i>En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.</i>
16	<i>No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.</i>
20	<i>No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".</i>
21	<i>Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.</i>
22	<i>No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.</i>
24	<i>No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.</i>
25	<i>En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.</i>

<b>DOTACIONAL</b>	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	<b>TIPO 1</b>	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	<b>TIPO 2</b>	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Tabla 18. Acciones de mitigación ambiental

Acción de mitigación.	Descripción	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo,	● Permanentemente durante la operación 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  
Calle 21 N°69B-80

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.*

		deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos.</li> <li>•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.</li> </ul>
MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.</li> <li>•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.</li> </ul>
MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.</li> </ul>
MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.</li> </ul>

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

		con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	
MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	•Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el presente Plan.

### 5.1.3. Estacionamientos

Las normas para estacionamientos están definidas en los Artículos 389 al 391 y sus párrafos:

*“(…) **Artículo 389. Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.** Los estacionamientos en el área urbana de la ciudad deben responder a las necesidades de movilidad sostenible del Distrito Capital y contribuir a consolidar dinámicas que privilegien los desplazamientos peatonales, en vehículos de micromovilidad y en transporte público.*

*La provisión de estacionamientos para vehículos motorizados particulares que incluye cupos para motocicletas, tanto privados como de visitantes, se define a partir de las áreas de actividad y deben atender los porcentajes mínimos y máximos establecidos en la siguiente tabla de acuerdo con el subsector donde se localicen. El porcentaje de área destinada a estacionamientos incluye únicamente zonas de parqueo, maniobra y circulación vehicular.*

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Tabla 19. Requerimiento para estacionamientos

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Proximidad de Receptora de soportes urbanos	<p>Exigencia de mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m<sup>2</sup> de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5%</p> <p>Exigencia de mínima para el uso residencial multifamiliar NO VIS: 8%</p> <p>Exigencia de mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%</p>	Hasta el 20%	Hasta el 15%

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021, artículo 389

Se permiten en lotes individuales, siempre y cuando las especificaciones y recomendaciones para las vías estipuladas en el Estudio Vial y señaladas en el plano lo permitan

Así mismo se deben tener en cuenta los señalamientos que al respecto se hacen en el actual "Anexo 05: Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", que hace parte del Decreto 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

#### 5.1.4. Condiciones de Edificabilidad

Además de lo definido en el Anexo 5 aplicarán las condiciones de edificabilidad de que tratan los artículos 337 y 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue, el siguiente cuadro de alturas extraído del artículo 338 ídem, así como las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia y de acuerdo con las condiciones del desarrollo.

##### 5.1.4.1. Área y frente mínimo de lote

A partir de la entrada en vigencia del acto administrativo, se reconocen únicamente los frentes y áreas de los lotes registrados en el plano de loteo SC 21 /4-05.

##### 5.1.4.2. Paramentación.

Constituye el plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada. Rige entonces la paramentación señalada en el plano urbanístico SC 21 /4-05, no se permiten nuevas construcciones sobre dicha paramentación.

##### 5.1.4.3. Englobes

La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos.

##### 5.1.4.4. Subdivisiones

De conformidad con el artículo 340 del Decreto Distrital 555 de 2021, las nuevas subdivisiones podrán desarrollarse bajo las siguientes condiciones de frente y área mínima, según el número de pisos planteados:

*Tabla 20. Requerimiento para subdivisiones*

Para desarrollar alturas (pisos)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (metros)
3	53	4,5
5	144	12
8	216	18

##### 5.1.4.5. Cerramientos

Se deberá cumplir con las normas aplicables al tratamiento de mejoramiento integral que le corresponde al desarrollo objeto de legalización, según lo señala el Anexo 5 “Manual de

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

#### 5.1.4.6. Altura de las edificaciones

Además de lo definido en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, aplicarán las condiciones de edificabilidad de que tratan los artículos 337 y 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, o la norma que los modifique, adicione, sustituya o derogue,

El siguiente cuadro de alturas y las notas correspondientes hacen parte del artículo 338 ídem, así como las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional y en las reglamentaciones vigentes sobre la materia.

Tabla 21. Requerimiento para el desarrollo de alturas

		ALTURA MÁXIMA PERMITIDA / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ÁREA DE TERRENO			
		Menor a 240 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 240m <sup>2</sup> y menor a 800 m <sup>2</sup>	Mayor a 800m <sup>2</sup> y hasta 2.000 m <sup>2</sup>	mayor a 2.000 m <sup>2</sup>
Ancho de vía	menor a 12 metros	3			
	igual o mayor a 12	3	5		
	igual o mayor a 16	5	8	12	
	igual o mayor a 22	5	8	12	
<b>Sobreancho de andenes</b>		<p>La condición de englobe o integración predial debe cumplirse para la totalidad del frente de la manzana excluyendo los predios con edificaciones existentes de más de cinco (5) pisos.</p> <p>En todo caso, para alcanzar la altura máxima se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla la fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto. Se podrán generar sobreanchos de andén que pueden corresponder con la franja de circulación peatonal y/o la franja de paisajismo y resiliencia urbana, hasta completar el ancho de vía exigido para alcanzar la altura máxima permitida.</p> <p>Cuando la altura máxima establecida sea más de dos veces el ancho del perfil vial establecido para ampliación, el paramento de la edificación deberá</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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

	retroceder a partir de la placa de cubierta del tercer piso, la distancia necesaria para alcanzar la relación 2:1 sin generar más de un retroceso en toda la edificación.  El retroceso mínimo exigible a los predios en cada costado de la vía es la mitad del ancho total adicional requerido para configurar el ancho mínimo de perfil establecido en el presente plan.
<b>Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público</b>	25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.
	30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.
<b>Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.</b>	Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.
<b>Obligación de Vivienda de Interés Prioritario</b>	Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 – POT-, artículo 338

(...) **Nota 4.** En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, no se podrá superar la altura máxima permitida. En ningún caso se permiten construcciones en terrenos con pendiente superior a 45 grados (100%).

**Nota 5.** En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en bordes urbanos no podrán superar la altura de tres (3) pisos.

**Nota 6.** Cuando se vincule como mínimo el 70% de los moradores al proyecto, no se deberá destinar área para el cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario - VIP.  
(...)"

#### 5.1.4.7. Antejardines.

En los predios sujetos al tratamiento de Mejoramiento Integral no se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines.

#### 5.1.4.8. Sótanos y Semisótanos.

En el tratamiento de Mejoramiento Integral se permiten sótanos únicamente en predios mayores a 2.000 m2. En terreno inclinado, solamente se permite plantear semisótanos, previa verificación de la condición de riesgo ante el IDIGER.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

#### 5.1.4.9. Rampas y escaleras.

Las condiciones para el desarrollo de estos elementos corresponden a lo definido por las normas aplicables del Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” o las normas que las modifiquen, adicionen, sustituyan o deroguen, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así:

Tabla 22. Requerimiento para el desarrollo de rampas y escaleras

Terreno	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
Inclinado	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Se aplicará también la demás normativa distrital y nacional aplicable y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

#### 5.1.4.10. Aislamientos.

Aplica lo reglamentado en las normas contenidas en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

##### a. Normas Específicas para el aislamiento posterior en el tratamiento de Mejoramiento Integral:

Tabla 23. Normas para el aislamiento posterior

Edificaciones de tres (3) pisos o menos	No se exige aislamiento posterior. Para el uso residencial se deben garantizar condiciones de habitabilidad, mediante patios de área mínima de 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado no menor a 2,00 m, evitando la servidumbre de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
Edificaciones de más de tres (3) pisos	Se exige aislamiento posterior desde el nivel terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate.

No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, ni en predios

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. (Ver ilustraciones 29 y 30) En tales casos, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales existentes en las edificaciones vecinas, a través de patios.

#### b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores

Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior.

La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

#### c. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen en función de la altura en pisos, propuesta en las edificaciones, así:

*Tabla 24. Normas para el dimensionamiento del aislamiento posterior*

<b>Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Mejoramiento Integral: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.</b>	<b>Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros</b>
Hasta 3 pisos	No se exige
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6

Las demás disposiciones relacionadas con los aislamientos se encuentran reglamentadas en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

#### 5.1.4.11. Voladizos.

Se permite voladizo en función del perfil vial. Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial.

No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Tabla 25 Normas para el desarrollo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios sin antejardín
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	

No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Las demás disposiciones relacionadas con los voladizos se encuentran reglamentadas en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

#### 5.1.4.12. Edificabilidad para los equipamientos.

Las normas de edificabilidad de los equipamientos se rigen a partir del artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021

Los equipamientos que se localizan en zonas de tratamientos de consolidación o mejoramiento integral, la edificabilidad será la determinada por las normas urbanas del tratamiento respectivo, en todo caso, la altura de la edificación podrá llegar al menos a 5 pisos.

#### 5.1.5. Condiciones de habitabilidad

##### 5.1.5.1. Altura de entresijos.

Se encuentran reglamentadas en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia. Las siguientes son las alturas de entresijo de acuerdo al uso asignado:

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Tabla 26. Requerimiento para el desarrollo de la altura entre pisos

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,30	Según norma específica

### 5.1.5.2. Ventilación e Iluminación.

Todos los espacios habitables de las viviendas deben ventilarse e iluminarse naturalmente desde el exterior por medio de: ventanas hacia las fachadas, patios, ductos de ventilación, claraboyas dilatadas, entre otros elementos que garanticen la renovación del aire al interior de la edificación mediante su extracción o inyección para garantizar la salubridad, así como el control de la humedad, de concentraciones de gases o partículas en suspensión. Los baños y cocinas podrán ventilarse por ductos, cumpliendo con las normas aplicables.

Los espacios de permanencia de las viviendas deberán iluminarse prioritariamente a través de fachada o patios. De no ser posible, se deberá iluminar de manera lateral o cenital, con una proporción de 0,15 del área de la superficie del espacio habitable a iluminar.

### 5.1.5.3. Patios

Las disposiciones relacionadas con los patios se encuentran reglamentadas en el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

- Aplican las excepciones de exigencia para edificaciones existentes, previstas 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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

el artículo 337 del Decreto Distrital 555 de 2021.

- En edificaciones de hasta 3 pisos se permiten patios con área mínima de seis (6,00) metros cuadrados, con un lado de mínimo 2.00 m a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera; en estos patios no se permite generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
- En edificaciones de más de tres (3) pisos las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio.
- El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.
- El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación

#### **5.1.5.4. Sismo Resistencia**

La evaluación de vulnerabilidad y reforzamiento estructural de las viviendas de interés social ubicadas en áreas objeto del tratamiento de mejoramiento integral se sujetará a la verificación de las normas de sismo resistencia, mediante el peritaje técnico que se adelante en los términos previstos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Se podrán emplear las metodologías alternativas contenidas en el Capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

### **5.2. Obligaciones y Compromisos de Las Partes.**

#### **5.2.1. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.**

Se deben tener en cuenta los señalamientos que al respecto realicen las distintas empresas prestadoras de servicios públicos, así como las normas y reglamentos técnicos existentes en cada una de las materias.

Al respecto, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en el concepto técnicos 3431001-S-2023-333115 del 11 de diciembre de 2023, señala:

*“(…) 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 Clausula 13, numerales 6, 20 y en la Cláusula 57, ANEXO TÉCNICO se expresa “(…) El usuario deberá mantener*

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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(...).”

### 5.2.2. Porcentaje exigido para el espacio público.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 338 del Decreto 555 de 2021:

Tabla 27. Porcentaje de exigencia para espacio público

	<b>CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO</b>
<b>Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público</b>	25% del área del terreno para predios igual o mayor a 2000 m2 y hasta 5000 metros cuadrados.
	30% del área de terreno para predios mayores a 5000 metros cuadrados.
<b>Obligación urbanística para la construcción de redes locales y de infraestructura.</b>	Para predios igual o mayor a 2.000 m2 se aplica la fórmula establecida en el tratamiento de consolidación.
<b>Obligación de Vivienda de Interés Prioritario</b>	Para predios igual o mayor a 2000 m2 se exige el 20% del área vendible del proyecto para Vivienda de Interés Prioritario – VIP.

**Nota 2.** Cuando se deba cumplir con la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, se deberá tramitar la respectiva licencia de urbanización. Esta cesión se debe localizar en un solo globo de terreno y cumplir con las demás condiciones para cesiones de espacio público establecidas en el presente Plan. La cesión de espacio público debe ser adicional a la ampliación de los andenes.

En los casos para los cuales sea posible identificar predios que sirvan para cumplir con las cesiones de espacio público, se tendrá en cuenta y las disposiciones relacionadas el Anexo 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue, así como en las demás normas aplicables contenidas en la normativa distrital y nacional, y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

### 5.2.3. Entrega material y titulación de las zonas de cesión destinadas al uso público.

Se debe realizar siguiendo lo reglamentado el Subcapítulo 2 del Decreto 072 de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.”:

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**“(…) Artículo 42. Proceso de entrega del espacio público definido en los actos administrativos de legalización, regularización y formalización urbanística.**

*Notificado el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP - del acto administrativo adoptado, el titular responsable del trámite, la comunidad organizada, Junta de Acción Comunal y/o los propietarios o poseedores de los predios objeto de estos procesos, formalizarán la entrega material de los bienes destinados al espacio público, aprobados en la resolución de legalización, regularización y/o formalización urbanística o el instrumento o figura que las reemplace o sustituya, mediante la suscripción de un acta de recibo en los términos del artículo 20 de la Ley 2044 de 2020. (…)*”

De acuerdo con lo señalado en el plano SC 21 /4-05, el área ceder al Distrito es:

Tabla 28. Cuadro de resumen de las cesiones gratuitas al Distrito Capital

	Área Total desarrollo	Suelo de Protección	Área Neta Urbanizable	Espacio público peatonal y para el encuentro	Área de vías	No. de lotes del desarrollo
m2	4.369,13 mts2	0	4369,13 mts2	0	1.586,08	14
%	100	0	100	0% (ANU)	36,30	

## 6. APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, son hechos generadores de la plusvalía: *“las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada”*. En el citado Decreto Distrital se relacionan tres hechos generadores de la plusvalía, ninguno de los cuales aplica al caso particular.

En primer lugar, no se está en presencia del hecho generador representado en la *“incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano”*. Dado el alcance de la legalización urbanística previsto en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el acto administrativo que legalizará el desarrollo *“BUENOS AIRES I”* no contiene una decisión que altere la clasificación del suelo, clasificación que, al ser una norma urbanística estructural, precisa de instrumentos urbanísticos de mayor jerarquía, siendo este el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plano CG-2.1 Clasificación del suelo.

Tampoco se está en presencia del hecho generador consistente en *“El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”*, toda vez que la legalización

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

urbanística hace las veces de licencia de urbanización para el desarrollo que se legaliza. Las licencias de urbanización, según el artículo 2.2.6.1.1.4 del decreto único reglamentario 1077 de 2015 “concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización”, quiere ello decir que no es del resorte de la legalización urbanística la definición de los usos del suelo, pues esa definición de los usos está prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial y el acto de legalización urbanística únicamente precisa o concreta cuáles de ellos son aplicables al desarrollo que se legaliza.

La legalización es la primera definición de usos del suelo para asentamientos de origen informal que carecían de tal precisión, es decir, son desarrollos urbanísticos carentes de licenciamiento urbanístico previo, de manera que no es posible interpretar que con la legalización se genera un uso más rentable, en tanto resulta materialmente imposible hacer un comparativo con los usos previos y, por tanto, de determinar que uno es más rentable respecto de otro como consecuencia del acto que legaliza un desarrollo.

Finalmente, no es viable determinar que procede la contribución especial de plusvalía por el hecho generador de “La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación”, toda vez que la norma hace la exclusión expresa del tratamiento de mejoramiento integral, que es el tratamiento que se aplica al desarrollo “BUENOS AIRES I” de conformidad con lo ya expuesto en este Estudio Urbano.

Que, de acuerdo con los anteriores argumentos, la legalización el desarrollo “BUENOS AIRES I” no se configura hecho generador de plusvalía

## **7. ACCIONES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

### **7.1. Mejoramiento de la infraestructura vial.**

Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto de la legalización en la programación de mantenimiento de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

### **7.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público.**

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente legalización, en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal y con la elaboración de

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios, que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

### **7.3. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER según concepto técnico 9165 considerar entre otras.**

A la Alcaldía Local de San Cristóbal, inspeccionar y/o verificar la ejecución de la obra que se está adelantando entre el Predio 1 y los Predios 3, 5, 6 y 7 de la Manzana 1, debido a que se ejecutó una excavación en cercanías del límite de las construcciones de los Predios 5 y 6 de la Manzana 1. Esta clase de excavaciones o taludes de corte, pueden presentar desconfinamiento del terreno y con ello generar afectación a las viviendas que se encuentran implantadas en la parte alta del talud, por lo que se debe tener especial cuidado con estas intervenciones, Maxime cuando la zona tiene una condición de Amenaza Alta por Movimientos en Masa; inspección en el marco de lo señalado en el numeral 9° artículo 86 de Decreto 1421 de 1993, lo normado en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017, artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1203 de 2017. A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán de tener en cuenta los antecedentes y la calificación de amenaza de la zona a intervenir y los sectores aledaños, definida en el presente concepto. Conforme con el Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, y concordante con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, este último regulado por el Decreto 2157 de 2017 deberán realizar un análisis específico de riesgo con base en estudios técnicos específicos contextualizados a la problemática existente y realizar los análisis de riesgos funcionalidad y estabilidad de dichas obras y evitar la afectación de las condiciones físicas del sector y/o la prestación de servicios públicos. Asimismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de San Cristóbal, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

*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  
Calle 21 N°69B-80

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

