



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Resolución número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 458, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004, 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, realizados antes del 27 de junio de 2003, así como para aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 define la legalización como *"el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital reconoce, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición a la fecha de expedición del plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional"*.

Que mediante el Decreto Distrital 367 de 2005 se reglamentó *"el procedimiento y demás requisitos para la legalización de los desarrollos humanos realizados clandestinamente, de conformidad con el artículo 458 de Decreto Distrital 190 de 2004"*.

Que a través del decreto Distrital 615 de diciembre 29 de 2006 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 27, Suba, ubicada en la Localidad 11 de Suba, dentro de la cual se localiza el desarrollo objeto de la presente legalización.

Que el desarrollo Los Cerezos - San Vicente, ubicado en la localidad No. 11 Suba, se acoge a lo establecido en el literal b del artículo 33 del Decreto Distrital 367 de 2005, en el cual se define el Régimen de Transición aplicable a los desarrollos humanos en trámite de legalización, que cuenten con plano de loteo radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) antes del 27 de junio de 2003.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Que mediante radicación No. 1-2002-30245 de noviembre 21 de 2002, el Señor Ramón Mancera Díaz solicitó la legalización del desarrollo Los Cerezos –San Vicente y adjuntó el plano de loteo.

Que teniendo en cuenta que se encontraron inconsistencias en el plano radicado, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación), suscribió el levantamiento de un nuevo plano de loteo del desarrollo, por medio del contrato No. 195 el 30 de diciembre 2004, suscrito con la ingeniera Maria Yolanda Palacio.

Que de acuerdo al informe presentado en desarrollo del Contrato 161 de 2006, suscrito por la Secretaría Distrital de Planeación, y conforme al estudio urbanístico correspondiente, se evidenció que el desarrollo Los Cerezos-San Vicente, se encuentra constituido por viviendas de interés social, consolidadas con anterioridad al 27 de junio de 2003, de conformidad con las Aerofotografías No. 46 y 47 del vuelo C-2362 de 1989.

Que en visita a terreno efectuada el día 9 de octubre de 2006, según estudio urbanístico dentro del Contrato No. 161 de 2006, se constató que el desarrollo Los Cerezos-San Vicente, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 75,0%.

Que a través de aviso publicado en el diario La República el día 24 de noviembre de 2006, esta entidad informó sobre el trámite de legalización del desarrollo Los Cerezos-San Vicente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo y 458 del Decreto 190 de 2004.

Que de acuerdo a los resultados obtenidos en desarrollo del contrato citado se estableció que el propietario del predio de mayor extensión fue el Señor José Teodoro Chisaba Rico, predio que fue adjudicado en sucesión a los señores Rosa Chisaba Rico, Ana Cecilia González Vaca, María Adela Moreno Huertas, Ana Beatriz Parra Medina, María Luisa Parra, Gustavo Rodríguez Rodríguez, Margarita Ruiz Cogollo y Socorro Ruiz Cogollo, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1113262, expedido el 27 de junio de 2007

Que a través de aviso publicado en el diario La República el día 16 de febrero de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los señores Rosa Chisaba Rico, Ana Cecilia González Vaca, María Adela Moreno Huertas, Ana Beatriz Parra Medina, Maria Luisa Parra, Gustavo Rodríguez Rodríguez, Margarita Ruiz Cogollo y Socorro Ruiz Cogollo, en su calidad de propietarios del predio en que se ubica el desarrollo Los Cerezos-San Vicente, para que se hicieran parte y ejercieran sus derechos dentro del trámite de legalización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14,15 y 28 del C.C.A. y 458 del Decreto 190 de 2004.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Que mediante correo certificado, se citó a las personas a continuación relacionadas, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos:

Desarrollo Los Cerezos - San Vicente			
PROPIETARIO	DIRECCIÓN	CORREO CERTIFICADO	FECHA
ROSA CHISABA RICO	KR 91 161 20 IN 2	RR100376784CO	Feb-13-07
ANA CECILIA GONZÁLEZ VACA	KR 91 161 20 IN 3	RR100376788CO	Feb-13-07
MARÍA ADELA MORENO HUERTAS	KR 91 161 20 IN 4	RR100376790CO	Feb-13-07
MARÍA LUISA PARRA	TR 83 138 A 86 IN A	RR100376785CO	Feb-13-07
ANA BEATRIZ PARRA MEDINA	TR 119 No. 36C-04	RR100376786CO	Feb-13-07
GUSTAVO RODRÍGUEZ R.	KR 91 161 20 IN 5	RR100376789CO	Feb-13-07
MARGARITA RUIZ COGOLLO	KR 91 161 20 IN 6	RR100376787CO	Feb-13-07

Que dentro de la publicación y citación aludidas, se hicieron presentes los señores Rosa Chisaba, Ana Cecilia González Vaca, María Adela Moreno Huertas, Gustavo Rodríguez Rodríguez, Margarita Ruiz Cogollo, Daniel Noguera y Anunciación Noguera, quienes manifestaron estar de acuerdo con el proceso de legalización, según comunicación escrita presentada el día 4 de julio de 2007.

Que mediante comunicación presentada el 4 de julio de 2007, los vecinos del desarrollo Los Cerezos-San Vicente designan a la señora Maria Rosalbina Páez, presidenta de la Junta de Acción Comunal, como la persona responsable del trámite de legalización.

Que dado que se presentaban dudas en relación con la existencia de un resguardo indígena en el área en donde se localiza el desarrollo los Cerezos – San Vicente, se elevó consulta escrita a la Dirección de Étnias del Ministerio del Interior y de Justicia, la cual fue remitida al Instituto Colombiano de desarrollo Rural INCODER.

Que mediante oficio No. 20072164272 de noviembre 01 de 2007 el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER emitió concepto mediante el cual se determina que en el área en la cual se localiza el desarrollo objeto de la presente Resolución *“no existe ningún resguardo, así como en ningún otro lugar de la capital colombiana. Es importante tener en cuenta que los resguardos indígenas se constituyen en áreas rurales y no urbanas, con tierras baldías de la nación, predios adquiridos por el Instituto para esta comunidades, predios de propiedad de indígenas y/o adquiridos por otras entidades para el beneficio de los grupos étnicos”*.

Que el Sr. Julio Roberto Galvis Bulla, mediante oficio radicado con el No. 1-2007-28532 del 12 de julio de 2007, actuando en calidad de representante legal de la Fundación Indígena para el Desarrollo de Grupos Étnicos y Poblacionales Vulnerables de Colombia (FUNGDEC),



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

y como miembro de la Comunidad Indígena Muisca de Suba, manifestó estar de acuerdo con la legalización del desarrollo Los Cerezos-San Vicente.

Que las Empresas de Servicios Públicos CODENSA S.A. E.S.P., Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá E.S.P. Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. -TELECOM- y Gas Natural E.S.P., conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos de competencia de cada una de dichas empresas, conceptos que hacen parte de los soportes de esta Resolución.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), mediante el concepto técnico No. 4523 de Noviembre 17 de 2006, emitido para el desarrollo Los Cerezos-San Vicente, determinó que *"se encuentra localizado en una zona de amenaza baja y media por fenómenos de remoción en masa."*, por lo tanto *"considera factible continuar con el proceso de legalización de la totalidad del desarrollo"*.

Que el desarrollo Los Cerezos-San Vicente no cumple con el porcentaje de cesión obligatoria, por lo tanto, la zona faltante se compensará a través del pago al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.

Que en el informe presentado dentro del contrato de consultoría No. 161 de 2006, se concluyó que en el desarrollo objeto de esta legalización, no hay hechos generadores de plusvalía

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas sobre esta materia, se encontró viable la legalización del desarrollo Los Cerezos-San Vicente, ubicado en la Localidad 11 de Suba, en Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE**CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES****ARTICULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.**

Legalizar el desarrollo relacionado a continuación y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

UPZ	Desarrollo	Hectáreas	No. Lotes	Plano No.
27 -Suba	Los Cerezos-San Vicente	0,055 (558,18 m2)	8	S 271/4-13

PARAGRAFO: La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del plano citado en la cartografía oficial a escala 1:2000, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

CAPITULO II

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 27 SUBA

ARTÍCULO 2. LINEAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA.

Las intervenciones que se realicen en el barrio legalizado mediante este acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica, consignada en el plano No. 1 del Decreto Distrital No. 615 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 27 Suba, a la cual pertenece.

A. SUELO DE PROTECCION

Las zonas que se demarquen en el plano del desarrollo como Suelo de Protección, se rigen por lo establecido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y por las siguientes disposiciones:

1. Estructura Ecológica Principal

En el desarrollo objeto de la presente reglamentación, no existen elementos urbanos o naturales que formen parte de la Estructura Ecológica Principal.

2. Áreas en amenaza y/o riesgo.

Según el Concepto Técnico No. 4523 de Noviembre 17 de 2006, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), el desarrollo Los Cerezos – San Vicente, se encuentra localizado en una zona de riesgo bajo y medio, y amenaza baja y media por fenómenos de remoción en masa.



Nº 0 1 2 4 14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Por lo anterior, desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo, con las siguientes recomendaciones:

- Para los predios del desarrollo, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones optimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).
- Implementar obras de infraestructura y mantenimiento de las mismas, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: pavimentación de vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Articular con el Decreto Distrital 367 de 2005 para que en el marco del artículo 20 (prevención, control, taller informativo y compromiso de la comunidad), se aprovechen los espacios de divulgación (talleres de información) para orientar a la comunidad y difundir material impreso sobre las prácticas constructivas mas adecuadas en el sector, buscando la construcción de viviendas mas seguras sin que afecten las condiciones del barrio.
- Acoger la normatividad vigente en cuanto a tramite de las licencias de construcción, en particular, lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR – 98) y tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 193 de 2006 (Por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D.C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de microzonificación sísmica).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de solicitar licencia de construcción para los predios que la reglamentación del sector les exija o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

Si por alguna circunstancia, las condiciones descritas que sirvieron de base para la elaboración de este concepto de riesgo son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

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



No 0 1 2 4 14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

B. SISTEMA DE MOVILIDAD.

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local, que se encuentra señalado en el plano de loteo del desarrollo, constituye el elemento de conectividad y articulación con el espacio público de la UPZ No. 27 Suba.

C. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO.**1. LOCALIZACION.**

La localización, área y déficit de espacio público en el desarrollo objeto de esta legalización, se relaciona en el siguiente cuadro y se identifica en el plano del desarrollo que forma parte integral de este acto administrativo:

UPZ	Desarrollo	Zonas verdes y/o comunales	Total área existente zonas verdes y/o comunales y % con respecto al área total del desarrollo	Déficit zonas verdes y/o comunales y % con respecto al área total del desarrollo	No. de lotes
27 - Suba	Los Cerezos - San Vicente	No existe	0,0 m2 (0,0 %)	139,54 m2 (25 %),	8

2. Componentes y Normatividad.

El Sistema de Espacio Público construido, está conformado por:

	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	Corresponde las siguientes zonas localizadas en el desarrollo objeto de la presente reglamentación: - Vías peatonales - Red de andenes
NORMATIVIDAD	Decreto Distrital 190 de 2004: artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267. - Demás normas que reglamentan la materia

La responsable del trámite de legalización, que para efectos de la presente Resolución aprobatoria es la Señora María Rosalbina Páez, identificada con C.C. 41.664.669, deberá coordinar con el propietario del terreno, la entrega de las áreas destinadas al uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público, que conforman el espacio público de los desarrollos contenidos en el presente acto administrativo.

3. Entrega de Zonas.

7



Continuación de la Resolución Número

Nº 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las zonas destinadas al uso público, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002.

ARTÍCULO 3. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

A. SISTEMA MOVILIDAD - Reservas Viales.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. En todo caso, para los perfiles viales de conformación de la malla vial intermedia, deben garantizarse los retrocesos y paramentos que permitan el desplazamiento del transporte público colectivo, rutas de transmilenio y los componentes de la seguridad social y pública, según el artículo 458, numeral 5, inciso 2, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

B. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Para efectos de la presente resolución, en el siguiente cuadro se recogen los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios, expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos:

Desarrollo Los Cerezos - San Vicente	EAAB			Codensa	ETB	Gas Natural
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
	0815-2007-0114 (S-2007-011582), de enero 26 de 2007.	Acueducto	No tiene			
	Para dar posibilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, se debe dejar un corredor mínimo de 3,0 m para construir las redes, de igual manera se da continuidad a la proyección de la carrera 92.	Alcantarillado Sanitario	No tiene			
		Alcantarillado Pluvial	No tiene	Existe disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica.	Oficio de nov-08-2006. El suministro depende de la disponibilidad técnica existente en la central telefónica de Suba.	Oficio. 10150222-630-2006 de dic-11-2006. Gas natural cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio. No se prestará el servicio a los predios excluidos de la legalización.
				Sin afectación por líneas de transmisión.		



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

CAPITULO III

NORMAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
4	Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral - Intervención Complementaria	Toda el área del desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE	Se rige por lo dispuesto en las siguientes normas: <ul style="list-style-type: none">Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004Cuadro de usos del Decreto 615 de 2006, reglamentario de la UPZ 27 Suba

ARTÍCULO 5. USOS

Los usos permitidos son los que a continuación se describen, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de escala urbana, zonal y vecinal, definidas en la Nota 1 del siguiente cuadro. Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la Nota 2 del mismo cuadro.

SECTOR 4 Desarrollo Los Cerezos - San Vicente						
USO PRINCIPAL	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas
	Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas

SECTOR 4 Desarrollo Los Cerezos - San Vicente						
USO COMPLEMENTARIO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes



No 0 1 2 4 14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

	Cultural			18	1x200 m2	1x300 m2
	Bienestar social			18	1x60 m2	No se exige
	Deportivos y recreativos			9	1x400 m2	1x250 m2
	Servicios financieros		25		No se exige	No se exige
	Servicios alimentarios		25		1x80 m2	1x80 m2
	Servicios profesionales técnicos especializados			7	No se exige	No se exige
	Comercio vecinal A			18	1x250 m2	1x80 m2
	Comercio vecinal B			7	No se exige	No se exige

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

7. Hasta 60 m2 con las siguientes condiciones:
- En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso.
 - En el primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.
9. Aislada de zonas residenciales colindantes como mínimo 5,00 m, mediante elementos de protección acústica.
18. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
25. No genera restricciones

NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos

- La exigencia general de estacionamientos se hace por metros cuadrados (m2) de área construida a menos que en el cuadro se especifique otra unidad de medida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por la S.D.P.
- Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.
- Para todos los usos operan las condiciones establecidas por el POT, que no hayan sido contempladas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 6. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

A. ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como tampoco los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y deberá ubicarse por lo menos el 50% en el primer piso.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

B. EXIGENCIA.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes y/o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, proporciones y destinación que se señalan a continuación:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda. - 150 o más viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda, no VIS:	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo.	No se requiere prever equipamiento comunal privado

C. DESTINACIÓN.

Zona	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo
a. Zonas verdes recreativas	40 %	85 %
b. Servicios comunales	15 %	60 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.	

ARTÍCULO 7. NORMAS PARA LAS ÁREAS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, MODALIDAD COMPLEMENTARIA.

Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Complementaria, de conformidad con el Decreto Distrital 159 de 2004, de la siguiente manera:

A. ETAPAS DE DESARROLLO CONSTRUCTIVO PARA EL RECONOCIMIENTO Y LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Como primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo, en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la respectiva licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:



14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0 1 2 4

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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

B. NORMAS PARA LOS ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

1. Voladizo	<ul style="list-style-type: none">- Se permite con una dimensión máxima de 0,6 m a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.- Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, sin superar 0.8 metros.- No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.- Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.
2. Paramento	Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida con la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.

C. ALTURAS.

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240 m ²
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos

Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto 190 de 2004.

D. PATIOS.

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

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m ²	Patio descubierto de mínimo 6,00 m ² , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m ²	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	
C	Predios con áreas menores a 120 m2.	Patio descubierto de mínimo 6,00 m2 con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
D	Predios con áreas menores a 120 m2	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m2, con un lado no menor de 2,00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.

ARTÍCULO 8. SISMO RESISTENCIA.

Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se registrarán por lo establecido sobre la materia, en el Decreto Distrital No. 615 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 27 Suba, y por las normas que reglamenten esta materia.

ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, se establecen como se indica en el siguiente cuadro:

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db. (A)	
	Periodo diurno 7:01 a.m. – 9:00 p.m.	Periodo nocturno 9:01 p.m. – 7:00 a.m.
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO DISTRITAL 948/95, Res 627/06) Se aplica a las siguientes zonas del desarrollo objeto de esta legalización: <ul style="list-style-type: none">• Deportivo y recreativo (parques)-Nota 1• Áreas de Actividad Residencial.	65	55

NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2.

NOTA 2: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al Sector B.

De conformidad con lo establecido en el cuadro anterior, las medidas sobre el control de ruido se ajustarán a los siguientes lineamientos:

1. Las edificaciones que desarrollen los usos mencionados, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.



Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Los propietarios y poseedores de las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido con respecto al permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.

ARTÍCULO 10. OBRAS NUEVAS, RECONOCIMIENTOS, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES.

Cuando haya lugar a intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, éstas quedarán sujetas a las normas establecidas en los Decretos Distritales 159 de 2004 y 615 de 2006, y a las demás normas que los modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 11. NORMAS ARQUITECTONICAS.

A. HABITABILIDAD.

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

B. ILUMINACION Y VENTILACION.

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

C. NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES.

Se rigen por lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 159 de 2004, por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

D. DIMENSIONES MINIMAS DE PREDIOS.

Se establece las siguientes condiciones:

- a. Frente mínimo: 4.50 metros.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

b. Área mínima: 54 metros cuadrados.

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en el plano original del desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de la Resolución.

A partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, no se permitirán subdivisiones y reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

F. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

No se permiten.

G. RAMPAS Y ESCALERAS.

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

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

CAPÍTULO IV**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.****ARTÍCULO 12. DETERMINANTES DE LAS OBLIGACIONES.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones urbanísticas del titular responsable, que para el efecto es la Señora María Rosalbina Páez, las que a continuación se relacionan:

A. EJECUCIÓN DEL SISTEMA VIAL.

La malla vial intermedia y local en terrenos en proceso de urbanización deberá ser construida y cedida gratuitamente al Distrito Capital por parte del responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia.



Continuación de la Resolución Número _____

Nº 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Estas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo, que hacen parte integral de la presente Resolución.

B. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA INSTALACIONES INTERNAS Y ACOMETIDAS.

1. Cancelar los derechos de conexión a las redes de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.
2. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

C. EN RELACION CON LOS PARQUES VECINALES.

Los parques vecinales existentes y los que se generen como producto de los procesos de urbanización, deberán contar con el proyecto específico respectivo.

En los casos de parques vecinales ubicados en el desarrollo objeto de la presente reglamentación, la responsabilidad de su diseño, construcción, dotación y la entrega al Distrito será de los urbanizadores; las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empedradas y con andenes. Las áreas destinadas a estos usos, se encuentran señaladas en la presente Resolución y en el plano de loteo correspondiente, debidamente amojonadas, acotadas y consignadas en los cuadros de áreas de cesiones al Distrito.

D. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE BARRIOS O DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

Elevar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

E. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN EN ACTOS DE LEGALIZACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 276 del decreto Distrital 190 de 2004, para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en el plano urbanístico que forma parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los actos administrativos de legalización y en el plano anexo a los mismos.

Dichas zonas podrán ser reubicadas y redistribuidas, con las consiguientes desafectaciones al uso público, antes de la terminación de las obras correspondientes y del registro de la



Continuación de la Resolución Número No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que se cumpla con la normatividad que les dio origen y no se vulnere el interés colectivo ni los derechos de terceros. Para tal efecto, procederá la modificación o sustitución del plano urbanístico respectivo y de los demás actos producidos con ocasión de la definición de las cesiones que son materia de redistribución.

F. PAGO COMPENSATORIO DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.

Realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, relacionadas en artículo 2 de la presente Resolución, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo de legalización, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 de 2005.

G. ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN O BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO

Entregar materialmente y a transferir al Distrito Capital, por intermedio del DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, definidos en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.

H. ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRICULA.

El titular responsable del trámite debe realizar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matricula inmobiliaria.

CAPÍTULO V

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

ARTÍCULO 13. DETERMINACION DEL EFECTO PLUSVALIA.

Para el caso del desarrollo objeto de la presente reglamentación, no existe potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad en los predios que lo conforman, por lo tanto, no se configuran hechos generadores de plusvalía.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

CAPITULO VI.

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

ARTÍCULO 14. ACCIONES PRIORITARIAS. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

A - MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO.

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y la elaboración de diseños y la contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

B - MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.

El desarrollo objeto de reconocimiento por esta Resolución deberá incluirse en la programación de pavimentación de vías, primordialmente las vías vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

C - MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION.

Se deben mejorar y dotar las zonas de cesión destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

PARAGRAFO. Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 15. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.



Nº 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanismo, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006, si se dan las condiciones establecidas en dicha norma.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y a las normas que se establecen en el proceso de legalización y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 del Decreto Nacional 1600 de 2005, los Decretos Nacionales 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

PARÁGRAFO. Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante las Curadurías Urbanas.

ARTÍCULO 16. EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN.

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

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

ARTÍCULO 17. NOTIFICACIÓN.

Notificar la presente Resolución en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del C.C.A., a quienes se hicieron parte del proceso de legalización y a los terceros que pudiesen verse afectados con el contenido de este acto administrativo y cuyos datos reposen en el expediente.

ARTÍCULO 18. VIGENCIA.

La presente Resolución regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, o a la desfijación del edicto, o de la publicación, según sea el caso, de conformidad con el Título II, Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.



No 0 1 2 4

14 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo LOS CEREZOS - SAN VICENTE, de la UPZ No. 27 Suba, ubicada en Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.








De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto 190 de 2004, la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanísimo y Construcción de Obra.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

14 FEB. 2008

Dada en Bogotá, D. C., a los


OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Proyecto:	MAURICIO CORTES G. 
Arquitecto:	WILMA DEL PILAR RODRIGUEZ 
Revisó:	GLENDIA LUNA SALADEN. Directora de Legalización 
Aprobó:	FERNANDO PENAGOS Subsecretario de Planeación Territorial 
Revisión Jurídica:	ROSA ZENaida SANCHEZ LATORRE Subsecretaria Jurídica (E) 
	KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E) 
	DANIEL GARCÍA C. Abogado contratista 

V. B. 
