

ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL

GRUPO DE GESTION JURIDICA – CONTROL URBANISTICO			INFORME TECNICO No. IT CPS 529-2020 012-2020			
DATOS GENERALES						
FECHA DE VISITA	26 NOVIEMBRE DE 2020		Nº RADICADO	N/A		
OBJETO DE LA VISITA	VISITA DE CONTROL DE OBRA, URBANISMO Y VERIFICACION DE CONSTRUCCIONES		Nº ACTUACIÓN ADMINIST.	VISITA DE INSPECCION		
DIRECCION DEL INMUEBLE	CIUDADELA SANTA ROSA (SAN CRISTOBAL SUR)		CHIP	N/A		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	N/A		Nº IDENTIFICACION	N/A		
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	VARIOS		Nº IDENTIFICACION	N/A		
DIRECCION DE NOTIFICACION	N/A		TELEFONO	N/A		
ASPECTOS TÉCNICOS						
VERIFICACION DOCUMENTAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A	LICENCIA Nº EXPEDIENTE	N/A			
FECHA DE EXPEDICION	N/A	FECHA DE EJECUTORIA	N/A			
ANALISIS LICENCIA						
U.P.Z.	50 (LA GLORIA)	TRATAMIENTO / MODALIDAD	CONSOLIDACION	SECTOR	2	PREDIO DE INTERES CULTURAL
BARRIO CATASTRAL	GUACAMAYAS	ÁREA DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	VAR	SI__ NO <input checked="" type="checkbox"/>
EDIFICABILIDAD PREDIO						
EDIFICABILIDAD DEL PREDIO SEGÚN EL SECTOR NORMATIVO						
<p>Al verificar el sector de edificabilidad del predio en mención, se encuentra referenciado dentro de la localidad de San Cristóbal, en la UPZ 50 – LA GLORIA, reglamentado bajo el decreto No 407 de 2004, sector normativo 2, que corresponde al tratamiento CONSOLIDACION el cual se rige por lo dispuesto en los artículos 158, 295 A 300, 334, 385, 386 Y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por el cuadro de usos del presente decreto.</p>						
DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004						
<p>Artículo 158. Política Habitacional (artículo 109 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 122 del Decreto 469 de 2003).</p>						
<p>Se contempla la promoción, oferta y generación de suelo en el marco de acuerdos con la región, para buscar un equilibrio en los procesos de asentamientos de población, que permitan el desarrollo de</p>						

programas de vivienda de interés social y prioritaria y disminuir y eliminar la producción informal de vivienda para los estratos más pobres de la población.

Se entenderá como oferta habitacional en el contexto regional, la generación de mecanismos que permitan la integración del mercado inmobiliario y de suelo, interviniendo los diversos nichos del mercado de la vivienda de forma complementaria a las políticas nacionales y a través de la promoción de planes parciales.

Con el objeto de atender el déficit cualitativo y cuantitativo de las familias pobres del Distrito, se hace necesario desarrollar un conjunto articulado de conceptos, objetivos y acciones de carácter integral que posibiliten una relación idónea entre la población, el proceso de asentamiento y el entorno ambiental de la ciudad, para hacer efectivos los derechos a la vida, a una vivienda digna y a un ambiente sano.

La política habitacional se dirige a:

1. Prevención y control. Prevenir y controlar la urbanización y la construcción ilegal, facilitando alternativas habitacionales adecuadas a la capacidad de ingreso de los grupos de población, fomentando una cultura de la prevención y del cumplimiento de normas con participación ciudadana, la adecuada información mediante el desarrollo de tecnología para el monitoreo y control de los procesos de urbanización y un mejoramiento de la capacidad de reacción y control urbano.

2. Generación de suelo. Se apoyará el acceso a la vivienda en el Distrito, a partir de promover y facilitar el acceso a suelo urbanizado, incentivando la operación del mercado de suelo mediante la disponibilidad de volúmenes suficientes y acordes con la capacidad de ingreso de los segmentos más pobres de la población.

3. Tenencia. Se apoyará los procesos de legalización de títulos de propiedad, con el fin de buscar una mayor equidad e igualdad de oportunidades, mejorar la seguridad del patrimonio familiar, enriquecer el stock inmobiliario y su mercado.

4. Articulación de la oferta y demanda de suelo. Definir condiciones de transparencia en el mercado inmobiliario, contribuir a reducir los costos de los procesos de producción de suelo y vivienda, reducir las incertidumbres y el riesgo, mediante el diseño de sistemas con referentes regionales que permitan articular la oferta y la demanda de vivienda de forma descentralizada y soportado en un componente de información y seguimiento.

5. Mejoramiento integral y optimización del inventario inmobiliario en áreas de origen ilegal: El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios, desarrollará sus acciones a partir de dos dimensiones: la social y la territorial, bajo dos estrategias transversales: la primera, de participación ciudadana que busca aumentar la capacidad de gestión colectiva, la cultura democrática y el capital social en el territorio y la segunda, de coordinación interinstitucional y fortalecimiento de la gestión local. Se promoverá el mejoramiento de las viviendas existentes con el fin de atender el déficit cualitativo asociado a condiciones estructurales, de hacinamiento, deficiencias en infraestructura y condiciones de habitabilidad de las viviendas.

6. Rehabilitación de vivienda en áreas centrales. Convertir las acciones de renovación urbana en instrumentos centrales de la política habitacional del Distrito para la generación de una oferta habitacional de altas calidades y de vivienda de interés social en particular en las zonas centrales de la ciudad, priorizando las acciones en áreas expulsoras de vivienda y en zonas con condiciones de hacinamiento crítico, promoviendo la recuperación y habilitación del inventario inmobiliario mediante programas de rehabilitación urbana y de vivienda, la promoción de la vivienda en alquiler y el desarrollo de proyectos integrales de vivienda nueva.

7. Hábitat rural. Se apoyará el mejoramiento de la calidad de las viviendas, infraestructuras y equipamientos comunitarios, en los centros poblados y población dispersa rural, considerando los factores de riesgo ambiental, asegurando la provisión de la infraestructura necesaria para su normal desarrollo y considerando las diferencias culturales.

8. Reasentamiento de población. Se atenderá la población localizada en áreas de alto riesgo no mitigable identificadas por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, buscando salvaguardar la vida de la población allí localizada, y fortaleciendo las acciones distritales orientadas a la prevención y control de desarrollos ilegales.

El programa de reasentamientos es un programa que culminará en el año 2010 como resultado de las estrategias y acciones en materia de prevención y control a los desarrollos ilegales.

9. Financiamiento. Se promoverán acciones tendientes a facilitar el acceso a crédito para los diferentes segmentos de la demanda de acuerdo a sus características, a través del sistema financiero formal y el sistema financiero no convencional con condiciones flexibles de acceso y pago, para garantizar la complementariedad de recursos nacionales, distritales, públicos, privados y comunitarios, así como para la reducción de costos de transacción, el aumento de la eficiencia de los recursos y la participación privada.

10. Reconocimiento y promoción de la diversidad en los procesos de producción de hábitat. Se reconocerá los procesos de producción social de vivienda y oferta de espacio habitacional desarrollados por la población, facilitando y promoviendo el conocimiento y cumplimiento de las normas urbanísticas y de sismo-resistencia, así como las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

11. Habitabilidad y sostenibilidad ambiental de la ciudad y la región: Facilitar que el urbanismo y la arquitectura contribuyan a aumentar la armonía en la calidad de vida reduciendo el costo ambiental, validando prácticas sostenibles de arquitectura y urbanismo y facilitando la incorporación de criterios ecológicos en las actividades de urbanismo y arquitectura estableciendo el Código de Habitabilidad.

Parágrafo: La determinación de las áreas de mejoramiento integral, reasentamiento y generación de vivienda se indican en el plano denominado "Programa de Vivienda de Interés Social.

Artículo 295. Objetivo general (artículo 286 del Decreto 619 de 2000).

El subprograma de Mejoramiento Integral tiene por objeto orientar las acciones de complementación, reordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda que conforman los asentamientos de origen ilegal ubicados en la periferia de la ciudad. Lo anterior

para corregir las deficiencias físicas, ambientales y legales generadas por su origen fuera de las normas urbanas y permitir que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana definida para el conjunto de la ciudad.

El subprograma de Mejoramiento Integral se encuentra delimitado en el plano No.19 denominado Programa de Vivienda de Interés Social el cual hace parte del presente Plan. (Plano No. 22 de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 469 de 2003)

Artículo 296. Metas (artículo 287 del Decreto 619 de 2000).

El Subprograma de Mejoramiento Integral se aplicará en las zonas ocupadas por asentamientos o desarrollos de origen ilegal, donde residen actualmente cerca de 600.000 habitantes de los estratos 1 y 2 ubicados en desarrollos de origen ilegal.

Se ha definido la intervención prioritaria del subprograma en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) del tipo 1, las cuales presentan situaciones críticas de agregación de condiciones de pobreza y número de habitantes, según se describe en el Documento Técnico de Soporte.

Artículo 297. Estrategias (artículo 288 del Decreto 619 de 2000).

1. De planeamiento urbano y de vivienda

a. Caracterizar las unidades territoriales Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) objeto de aplicación del programa y establecer las prioridades de acción que permitan corregir, encauzar o reordenar las condiciones físicas, ambientales y de riesgo de origen natural que presentan estos asentamientos.

b. Estructurar los distintos componentes del subprograma de mejoramiento integral de tal forma que su acción sobre sectores de ciudad ya construidos, se constituyan en acciones completas e integrales del programa de vivienda.

2. De operación y coordinación institucional

a. Orientar la actuación de las distintas entidades distritales en el subprograma y las zonas de aplicación para obtener los mayores impactos positivos.

b. Canalizar y orientar en cada plan de inversión de las Entidades involucradas, los recursos de inversión requeridos para la ejecución de los componentes del subprograma de mejoramiento.

c. **(Modificado por el artículo 206 del Decreto 469 de 2003)** Construir línea de base de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral y elaborar los indicadores de gestión que permitan efectuar el seguimiento y evaluación del subprograma.

d. **(Modificado por el artículo 206 del Decreto 469 de 2003)** Sistematizar la experiencia del Programa de Desmarginalización y del Programa Mejoremos el Barrio y la Casa, en sus componentes y zonas de actuación para continuar el desarrollo de los proyectos y programas, bajo los lineamientos del subprograma de Mejoramiento Integral.

La Caja de Vivienda Popular ejercerá la coordinación del Programa de reasentamiento en lo concerniente a familias en alto riesgo no mitigable definidas y priorizadas por la Dirección de

Prevención de Atención de Emergencias (DPAE), así como el reasentamiento de familias por recuperación de corredores ecológicos identificados por la autoridad competente.

3. De legalización e incorporación de los espacios urbanos existentes y aún no legalizados, en los términos establecidos por la ley.

a. Definición de las condiciones urbanísticas en el marco de las directrices establecidas en las Unidades de Planeación Zonal (UPZ).

b. Aplicar los instrumentos de planeación y de actuación urbanística previstos en este Plan, para la adecuación de las situaciones de hecho.

c. Vinculación directa y efectiva del promotor, propietario o gestor del desarrollo al proceso de legalización e incorporación, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

4. De participación y concertación

a. Facilitar los procesos de planeación y gestión local aportando los insumos de información de las condiciones actuales de cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) y las propuestas de acciones

b. Realizar programas y proyectos para lograr la calidad de vida urbana en concordancia con las definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Artículo 298. Componentes (artículo 289 del Decreto 619 de 2000).

Los siguientes son los componentes principales y secundarios que se valorarán en cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) para priorizar las acciones en función de los impactos deseados en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes

COMPONENTE PRINCIPAL	COMPONENTE SECUNDARIO
Servicios públicos	Cobertura Calidad del suministro
Accesibilidad	En relación con la ciudad En relación con la escala local El transporte público
El equipamiento para programas sociales	Educación Salud Bienestar
El equipamiento para actividades cívicas y culturales	Los centros de atención administrativa Los espacios públicos de encuentro Los espacios para la recreación activa y pasiva Los programas sociales de apoyo

Las condiciones ambientales	Las condiciones de riesgo del asentamiento: Acciones de mitigación Reasentamiento por alto riesgo no mitigable. Los componentes del sistema metropolitano
Las condiciones individuales de la unidad de vivienda	La condición física de la vivienda: El desarrollo progresivo La condición de la tenencia La titularidad de los predios

Artículo 299. Instrumentos normativos (artículo 290 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 207 del Decreto 469 de 2003).

Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan.

Artículo 300. Normas especiales (artículo 291 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 208 del Decreto 469 de 2003).

En las zonas de aplicación del tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal se adelantarán los procesos de regularización y legalización.

Artículo 334. Procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos (artículo 324 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 222 del Decreto 469 de 2003).

La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:

1. El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables a todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y los tratamientos.

2. La norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Zonales, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios, Planes de Reordenamiento y Planes de Recuperación Morfológica, según lo dispuesto en el Título III de la presente revisión, de la siguiente manera:

a. Fichas reglamentarias: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), elaborará fichas reglamentarias para cada sector normativo así:

1) Conservación (modalidades: sectores e inmuebles de interés cultural).

- 2) Consolidación (modalidades: urbanística, con densificación moderada y con cambio de patrón).
- 3) Renovación urbana (modalidad: reactivación).
- 4) Tratamiento de Mejoramiento Integral (modalidades: intervención reestructurante e intervención complementaria).
 - b. La ficha reglamentaria contendrá como mínimo, los siguientes aspectos:
 - 1) Regulación de la intensidad y mezcla de usos.
 - 2) Condiciones físicas de edificabilidad.
 - 3) Elementos relacionados con el espacio público.
3. Planes Parciales: Mediante los Planes Parciales y con sujeción a lo dispuesto en la presente revisión, se podrá definir la norma específica para los sectores con tratamiento de:
 - a. Desarrollo.
 - b. Renovación Urbana, en la modalidad de Redesarrollo.
 - c. Mejoramiento Integral.
 - d. Usos futuros del Parque Minero Industrial de Usme.
4. Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios y Planes de Recuperación Morfológica de Canteras, de conformidad con lo dispuesto en la presente revisión.
5. Con el fin de articular la norma urbanística con el planeamiento zonal y responder de manera efectiva a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto territorial de alcance regional, la expedición de fichas reglamentarias en el marco de las diferentes Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se sustentará en las siguientes pautas metodológicas:
 - a. Lineamientos de estructura básica de cada UPZ contemplando como mínimo:
 - 1) Elementos pertenecientes al Suelo de Protección.
 - 2) Sistema de movilidad.
 - 3) Sistema de espacio público.
 - 4) Sistema de organización funcional referido a la estructura general de usos y actividades.
 - 5) Los proyectos de infraestructura de la ciudad que inciden en el ámbito de la UPZ.
 - b. El contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística deberán sustentarse en análisis y mediciones de naturaleza socioeconómica, urbanística y de infraestructura de los impactos que los diferentes modelos normativos ejercerán sobre la zona, contemplando los siguientes aspectos:

- 1) Proyecciones de crecimiento de población.
- 2) Estratificación.
- 3) Tendencias del mercado.
- 4) Indicadores de los sistemas de espacio público zonal.
- 5) Condiciones de la malla vial y otros sistemas para soportar incrementos de la densidad y / o intensidad de los usos y del potencial constructivo previstos.

c. Definición de políticas y estrategias, contenido normativo e instrumentos de gestión, con base en las conclusiones derivadas de los análisis señalados en este artículo.

Con base en los procedimientos descritos en el presente artículo, los decretos que adopten las fichas reglamentarias, podrán precisar y ajustar, en el marco de cada UPZ, las condiciones específicas de aplicación y cobertura del régimen de usos y tratamientos previstos a nivel general en el POT .

Parágrafo: Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.

Artículo 385. Definición (artículo 374 del Decreto 619 de 2000).

Es aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial.

Artículo 386. Modalidades (artículo 375 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de mejoramiento integral tiene las siguientes modalidades:

MODALIDADES	APLICACIÓN
De intervención reestructurante	Sectores que requieren generar condiciones de accesibilidad, dotación de equipamientos e infraestructuras de escala urbana o zonal, mediante proyectos específicos que integren varias intervenciones y acciones sectoriales.
De intervención complementaria	Sectores que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras locales.

Las anteriores modalidades se asignarán en cada sector normativo en las respectivas fichas reglamentarias con fundamento en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), que los contengan.

Artículo 387. Normas generales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral (artículo 376 del Decreto 619 de 2000).

El Tratamiento de Mejoramiento integral regula los siguientes aspectos:

1. Generación de espacio público

Las intervenciones se dirigen a la recuperación e incorporación de los siguientes elementos:

- a. Estructura ecológica principal y áreas de riesgo no mitigable.
- b. Sistemas generales: malla vial arterial e infraestructuras de servicios públicos.
- c. Malla vial intermedia y local articulada con el sistema vial principal.
- d. Cesiones públicas para parques y equipamientos

Para la recuperación e incorporación antes enunciados se realizarán las siguientes actuaciones:

- a. Estructuración de ejes ambientales articulando áreas de parques y equipamientos existentes.
- b. Localización de sitios estratégicos para la conformación de espacios públicos, equipamientos e infraestructura de escala zonal, mediante el empleo de los instrumentos de gestión adoptados en el POT.
- c. Diseño de corredores ambientales de oxigenación incorporando para tal fin las zonas de alto riesgo no mitigable, de altas pendientes, o zonas inundables.
- d. Estructuración de circuitos viales y de transporte público interbarrial.

2. Normas para las viviendas

a. Alturas máximas:

- 1) En vías con perfiles menores a 12 metros: Tres pisos.
- 2) En vías con perfiles iguales o mayores a 12 metros y menores a 15 metros:
 - En predios con área menor a 120 m²: Tres pisos
 - En predios iguales o mayores a 120 m²: cinco pisos
- 3) Sobre vías con perfiles iguales o mayores a 15 metros.
 - En predios con área menor a 120 m²: Tres pisos

- En predios iguales o mayores a 120 m² y menores a 240 m²: cinco pisos
 - En predios mayores a 240 m²: Ocho pisos, con un índice de ocupación máximo de 0.70
- b. (Modificado por el artículo 246 del Decreto 469 de 2003) Iluminación y ventilación.

Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse cumpliendo las especificaciones que se definan para tal fin en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan.

c. Estacionamientos: En superficie y al interior de los predios, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten.

3. Fichas normativas

Con el objeto de establecer las intervenciones respectivas y reglamentar urbanísticamente las situaciones existentes, se adoptarán fichas normativas para cada uno de los subsectores resultantes del planeamiento definido en las UPZ de tipo 1, tratando de consolidar áreas homogéneas en los siguientes aspectos: Morfología de la zona, relación con sistemas y operaciones estructurantes, usos predominantes, condiciones topográficas y grado de consolidación.

ARTÍCULO 16. PREDIOS NO URBANIZADOS EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

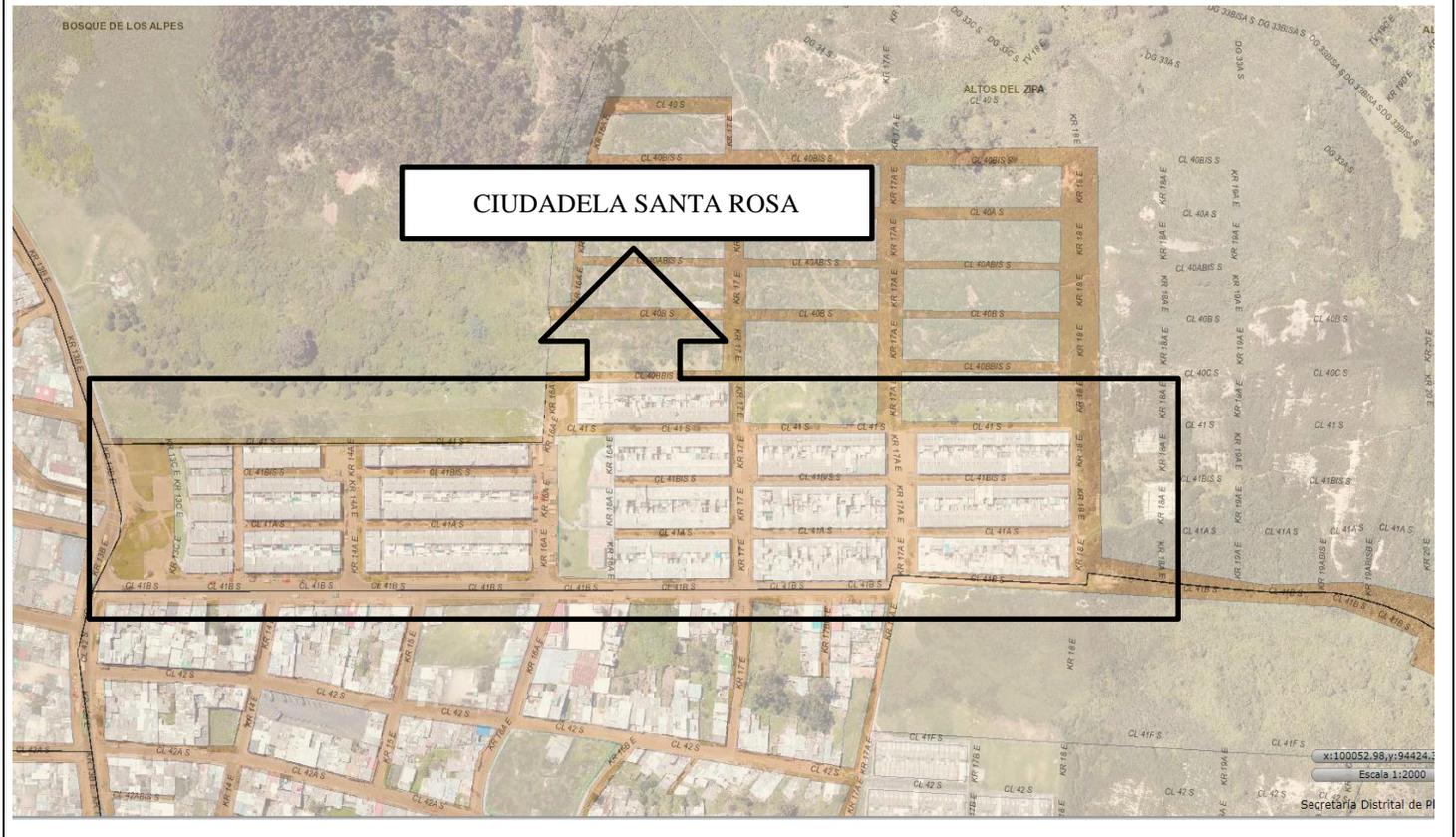
En aplicación del Artículo 3 del Decreto 327 de 2004, los predios no urbanizados, incluidos en zonas demarcadas con el tratamiento de consolidación, objeto de licencias de urbanismo vencidas, al no ejecutarse durante el término de su vigencia, se desarrollarán atendiendo las normas establecidas para el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial, las del citado Decreto 327 de 2004, y las demás normas que los desarrollen, complementen o modifiquen.

USOS PERMITIDOS		
Nota No.:	1	NOTA ACLARATORIA PARA USOS EN SECTORES DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Para los sectores con tratamiento de consolidación, tanto de modalidad Urbanística como de sectores urbanos especiales, los usos definidos son los asignados en los actos administrativos correspondientes.
Nota No.:	2	Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios sobre el sector normativo 3. Las zonas con tratamiento de consolidación urbanística mantendrán los usos tal como lo estipula la resolución de aprobación de la urbanización.
Nota No.:	3	Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del Plan Vial Arterial estarán dados para los predios con frente a estos.
Nota No.:	4	Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por el cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.
Nota No.:	5	OBSERVACIONES: Se rige por lo dispuesto en los artículos 341, 342, 366 a 370 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).
Nota No.:	6	PARQUES, ZONAS VERDES Y SUELO PROTEGIDO: Se rige por lo dispuesto en la Estructura Ecológica Principal y en el Sistema de Espacio Público

EDIFICABILIDAD		
Variable	Condiciones	
TIPO FRENTE:	Norma Moderada	
Altura Máxima (Pisos)	0	Las Fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, prevención de riesgos y los siguientes parámetros: ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m ² : NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m ² y Menor a 240 m ² : NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Menor de 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m ² : NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Menor A 120 m ² : NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor A 120 m ² y Menor a 240 m ² : NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VÍA: Igual ó Mayor a 12 m y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m ² : NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VÍA: Malta Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Menor A 120 m ² : NUMERO DE PISOS:3 ANCHO DE VÍA: Malta Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Igual ó Mayor a 120 m ² y Menor a 240 m ² : NUMERO DE PISOS:5 ANCHO DE VÍA: Malta Vial Arterial (Nota P) y AREA DE LOTE: Mayor a 240 m ² : NUMERO DE PISOS:8

ESTADO ACTUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	ALGUNAS	ANTEJARDÍN	NO
ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)	ALGUNAS	PATIO	NO
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE LA OBRA)	20 AÑOS	AISLAMIENTO POSTERIOR	N/A
FECHA DE INICIO DE OBRAS	N/A		
USOS	VIVIENDA/COMERCIO	VOLADIZO	SI
ALTURA EN PISOS	2 PISO, 3 PISOS	SÓTANO Y/O SEMISÓTANO	NO

LOCALIZACION SINUPOT



VISTAS GOOGLE MAPS (PANORAMICA)



APARTAMENTOS LOCALIZADOS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (3 PISOS) CALLE 41B SUR



FACHADAS APARTAMENTOS LOCALIZADOS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (3 PISOS) CALLE 41 B SUR



ZONAS COMUNES LOCALIZADOS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (SALON COMUNAL, PARQUE)



FACHADAS CASAS LOCALIZADAS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (2 PISOS) CALLE 41 B SUR



CASAS LOCALIZADAS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (2 PISOS) CARRERA 17 ESTE



CASAS LOCALIZADAS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (2 PISOS) CARRERA 17 A ESTE



CASAS LOCALIZADAS EN LA CIUDADELA SANTA ROSA (2 PISOS) CARRERA 17 A ESTE CON 41B SUR



VISITA 26 NOVIEMBRE DE 2020

IMAGEN 1: CALLE 41 A SUR No 16 A – 14 ESTE (DETERIORO FACHADA)



IMAGEN 2: CALLE 41 A SUR No 16 A – 54 ESTE (DETERIORO FACHADA)

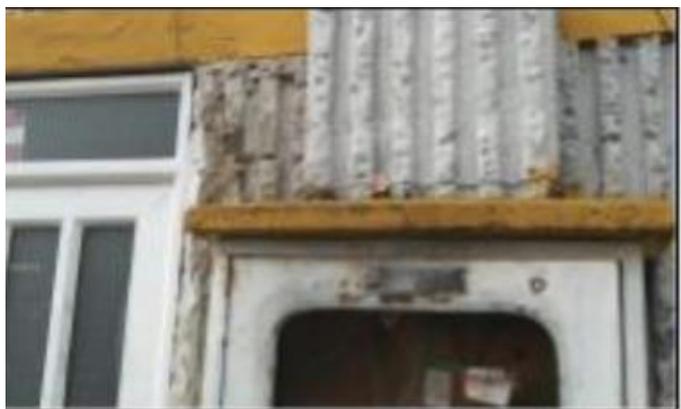
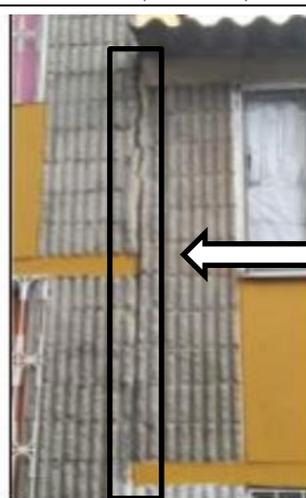
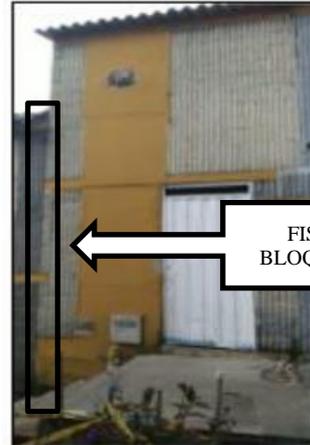


IMAGEN 3 CALLE 41 A SUR No 16 A – 23 ESTE (FISURA)



← FISURA ENTRE BLOQUES DE CASAS

IMAGEN 4 CALLE 41 A SUR No 16 A – 70 ESTE (FISURA)



FISURA ENTRE BLOQUES DE CASAS

IMAGEN 5: CALLE 41 A SUR No 16 A – 74 E (FISURA)



FISURA ENTRE BLOQUES DE CASAS

IMAGEN 6: CALLE 41 A SUR No 17- 35 E DETERIORO



IMAGEN 7: CALLE 41 A SUR No 17 – 67 E DETERIORO



IMAGEN 8: CALLE 41 A SUR No 17 – 94 E- DETERIORO



DAÑO EN FACHADA

IMAGEN 9: CARRERA 17 A ESTE No 41-18 SUR (MODIFICACION AMPLIACION)



IMAGEN 10: CALLE 41 A SUR No 17 – 08 ESTE, DETERIORO, CAMBIO DE FACHADAS



IMAGEN 11: CALLE 41 A SUR No 17 A– 34 ESTE, DETERIORO, CAMBIO DE FACHADAS

DAÑO EN FACHADA



IMAGEN 12: CALLE 41 A SUR No 17 A- 97 ESTE, DETERIORO, CAMBIO DE FACHADAS



IMAGEN 13: CALLE 41 A SUR No 17 – 85 E- DETERIORO



IMAGEN 14: CL 41 BIS S No 17A – 78 E- MODIFICACION



IMAGEN 15: CALLE 41 BIS SUR No 17 A- 47 ESTE



IMAGEN 16: CALLE 41 SUR CARRERA 17 A ESTE



IMAGEN 17: CALLE 41 B SUR No 17 70 ESTE
(MANTENIMIENTO EN FACHADA)



IMAGEN 18: CARRERA 17 ESTE CALLE 41B SUR (BUEN ESTADO)



IMAGEN 19: CARRERA 16 A ESTE CON CALLE 41 A SUR (ZONA DE APARTAMENTOS) BUEN ESTADO



OBRAS EJECUTADAS

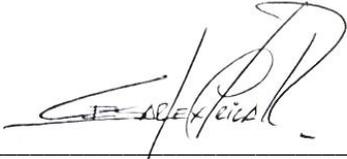
Se evidencia en visita de inspección que en algunas edificaciones de la ciudadela santa rosa se han realizado modificaciones a la fachada, ampliaciones y adecuaciones a los inmuebles, principalmente en las viviendas de dos pisos localizadas desde la kra 16 A este, hasta la kra 18 este, entre calle 41B sur y calle 41 sur y en la zona de los apartamentos se ha realizado reparaciones locativas a la fachada y se mantienen en buen estado.

CONCEPTO

De acuerdo con el registro fotográfico y a la visita realizada el 26 de noviembre de 2020 por el área de inspección, vigilancia y control de la alcaldía local de san Cristóbal en compañía de la policía nacional e integrantes del grupo de seguridad y convivencia se concluye lo siguiente:

1. se observa una agrupación de viviendas denominada ciudadela santa rosa, la cual se localiza entre la Kra 13B este y la Kra 18 este y entre la Calle 40 B bis sur y calle 41 B sur, urbanísticamente se desarrollo con un trazado cuadrangular donde se localizan varias manzanas y su uso es residencial con actividades económicas en la vivienda. La ciudadela se encuentra sectorizada donde existen áreas de comercio, zona de apartamentos de tres pisos en propiedad horizontal, zonas comunes (parqueaderos, parque, zona verde y salón comunal) y en la parte posterior se localizan casas de dos pisos.
2. La estructura de las edificaciones en general es de muros confinados. En la zona de comercio las fachadas son en ladrillo a la vista en algunas zonas se encuentran pintadas, carpintería metálica para puertas, marcos y rejas de ventanas, cubiertas en tejas de fibro cemento, en general se encuentran en buen estado estructural faltando un poco de mantenimiento en zona de fachadas. En el área de propiedad horizontal donde se localizan los apartamentos los bloques son de tres pisos, la estructura es de muros de confinamiento, placas de entrepiso prefabricadas en concreto, fachadas abusardadas, pañetadas y pintadas, carpintería metálica para puertas de acceso, marcos y rejas de las ventanas, cubiertas en tejas de fibro cemento, se localizan apartamentos por piso y a nivel estructural y estético se encuentran en buen estado. En la zona de las casas donde su altura es de dos niveles, la estructura es de muros de confinamiento, placas de entrepiso prefabricadas en concreto, fachadas abusardadas, pañetadas y pintadas, carpintería metálica para puertas de ingreso, marcos y rejas de las ventanas, cubiertas en tejas de fibro cemento, algunas de estas edificaciones han realizado modificaciones en la fachada y se aprecian en algunos casos puntuales ampliaciones y reforzamiento en su estructura.
3. De acuerdo con el recorrido realizado se aprecia algunas fisuras debido a la humedad y los cambios de temperatura y el propio asentamiento de las edificaciones así mismo por el cambio de niveles del terreno principalmente entre las uniones de las casas. En general las construcciones se encuentran en buen estado estructural, no se aprecia fallas significativas en su cimentación ni estructura. Se determina y concluye que hace falta un buen mantenimiento a las viviendas y a las fachadas principalmente de las casas de dos pisos las cuales se encuentran deterioradas por falta de mantenimiento de sus propietarios.

CONCLUSIONES

AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	0	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	N/A
		AREA NO LEGALIZABLE (M2)	NINGUNA
TIPO DE INFRACCIÓN	N/A		
OCUPACION DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO <u>X</u>	SE DEJÓ CITACIÓN?	SI__ NO <u>X</u>
ELABORADO POR:  CESAR ALEXANDER URIZA ROJAS Arq. Apoyo - Asesoría de Obras  ING. MIGUEL ANTONIO PEREZ C. Prof. de Apoyo Área de Gestión Policiva y Jurídica.	RECIBIDO POR:	NOTA	