

**RESOLUCIÓN No. 2 2 6 7 DE 2010 22 DIC 2010**

“Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas por el numeral 5 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, los literales h) y n) del artículo 4° del Decreto Distrital 550 de 2006, el artículo 1° del Decreto Distrital 199 de 2008, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 10 del Decreto Distrital 199 de 2008 *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 550 de 2006”* que adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación, asignó a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaría de Planeación Territorial, entre otras, las funciones de *“a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regulación urbanística de asentamientos urbanos de origen informal y presentarlos a la comunidad.”* y *“b. Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de actos administrativos”*.

Que según lo establecido por el numeral 5 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, los barrios, asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor en la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, esto es el 28 de julio del 2000, podrían iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

Que mediante el Decreto Distrital 483 de 1994, se ordenó adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, ubicados en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital, y en el caso que nos ocupa fue demostrada su existencia antes de la fecha prevista, a través de la aerofotografía No. 1371 del vuelo R-1131 del 10 de octubre de 1990 certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que de conformidad con el numeral 5 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, y tomando en consideración la existencia del desarrollo con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, la Secretaría Distrital de Planeación considera procedente reconocerlo bajo los parámetros normativos del Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

**RESOLUCIÓN No. 2267 DE 2010 22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

Que de conformidad con el artículo 8° del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat realizó la inspección ocular correspondiente, consignando las condiciones del desarrollo Villa Esther 2, en el Acta de Visita a Terreno del 25 de junio de 2007, según la cual se verificó la existencia del desarrollo objeto de legalización, su grado de consolidación y la identificación de las áreas públicas y privadas, estableciendo que está conformado por edificaciones destinadas a vivienda de interés social, con altura de las edificaciones entre uno (1) y dos (2) pisos y que cuenta con cobertura de servicios básicos.

Que en cumplimiento del artículo 21 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat instaló una valla en la Calle 49 D Sur No. 3 – 40, el día 10 de noviembre de 2008, mediante la cual informó sobre el proceso de legalización del desarrollo.

Que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 367 de 2005 y por el literal a) del artículo 10 del Decreto Distrital 550 de 2006, que fue modificado por el artículo 3° del Decreto Distrital 199 de 2008, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación efectuó el correspondiente estudio urbanístico, en el cual se dejó constancia de que el desarrollo Villa Esther 2 esta conformado por 17 predios, presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que según el estudio urbanístico realizado por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, el desarrollo Villa Esther 2 presenta una sobreposición cartográfica con el desarrollo Reconquista Villa Esther, con Plano de loteo No. RU 2/4-04 legalizado mediante la Resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996 del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

Que en cumplimiento del párrafo 1° del artículo 16 del Decreto Distrital 367 de 2005, en reuniones realizadas el 1° de septiembre de 2007 por la entonces Subdirección de Legalización y Regularización de Barrios y Titulación Predial y el 9 de mayo de 2009 por la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, se informó a la comunidad sobre los avances del trámite de legalización.

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el oficio con radicación No. 2-2009-31412 del 1° de septiembre de 2009, en respuesta a la solicitud remitida por la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat mediante el oficio con radicación No 1-2009-31519 del 23 de julio de 2009 manifestó lo siguiente:

"Los planos de (...) Villa Esther 2 (...) están corregidos y con las anotaciones correspondientes de acuerdo con las observaciones planteadas por esta entidad."

RESOLUCIÓN No. **2 2 6 7** DE 2010**22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución ***"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"***

En consecuencia, (...) se ajustan a la georreferenciación de la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación"

Que mediante el oficio con radicación No. 1-2010-15928 remitido por la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos se solicitó la actualización del concepto cartográfico emitido en el año 2009, en relación con los nombres de varios desarrollos en proceso de legalización, a lo cual se dio respuesta mediante el oficio con radicación No. 2-2010-23271 del 23 de junio de 2010, y en el mismo aparece sin cambios el nombre del desarrollo Villa Esther 2.

Que en cumplimiento del literal i) del artículo 15 del Decreto Distrital 367 de 2005 y del numeral 4 del artículo 126 del Decreto Nacional 564 de 2006, la comunidad manifestó su consentimiento y aceptación del Plano de loteo No. RU 20 / 4-01 del desarrollo Villa Esther 2, para adelantar y culminar el trámite de legalización, mediante acta firmada el 9 de mayo de 2009.

Que de conformidad con el considerando sexto de la Resolución 086 del 12 de mayo de 2009 ***"POR LA CUAL SE TRANSFIERE PARTE DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO DESARROLLO INCOMPLETO VILLA ESTHER" A FAVOR DE LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR***", se estableció que la propietaria inicial del globo de terreno de mayor extensión del desarrollo Villa Esther 2 era la Nación que, a su vez, lo transfirió al Distrito Capital, representado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, así:

"Que la Nación – Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expidió la Resolución No. 2081 de noviembre 26 de 2008, mediante la cual transfirió al Distrito Capital representado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público el predio denominado "La Chiguaza" (...) ubicado en las localidades de Rafael Uribe Uribe y Usme, jurisdicción del Distrito capital de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-374420 y Cédula Catastral No. US R 3479/3480, predio en el cual se encuentran asentados los desarrollos La Reconquista, Villa Esther, La Paz, La Paz – el cebadal, Danubio Azul, El Portal, El Portal II, El Triangulo, San Agustín II Sector y San Agustín los cuales fueron debidamente legalizados por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación."

Que en relación con el folio de matrícula con que está identificado el desarrollo Villa Esther 2, los considerandos 11 y 12 de la Resolución 086 del 12 de mayo de 2009 señalan:

"Que mediante la escritura Número 899 de marzo 31 de 2009, otorgada en la Notaría 34 del Circulo de Bogotá, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, actuando a nombre del Distrito Capital, realizó el desenglobe de cada uno de los desarrollos que hacen parte del predio de mayor extensión denominado La Chiguaza identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-374420 y Cédula Catastral No. US R 3479 / 3480."

Que de acuerdo con dicho desenglobe, al DESARROLLO INCOMPLETO VILLA ESTHER, le correspondió el Folio de Matrícula Inmobiliaria en (sic) No.50S-40524700."

**RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución ***"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"***

Que lo expresado en los considerandos 11 y 12 de la Resolución No. 086 del 12 de mayo de 2009 del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, se constata igualmente en el certificado de tradición y libertad del globo de terreno de mayor extensión, así como en los certificados de tradición y libertad de los predios segregados del mismo que hacen parte del expediente de legalización del desarrollo Villa Esther 2.

Que en cumplimiento de lo establecido por los artículos 14 y 28 del Código Contencioso Administrativo, la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat procedió a citar por correo certificado al señor José Andrés Ríos Vega, en su calidad de Director de Urbanizaciones y Titulación de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá D.C., con el fin de que dicha entidad se hiciera parte dentro del trámite de legalización.

Que mediante el oficio con radicación No.2010EE6261 del 25 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Urbanización y Titulaciones de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá D.C., dicha entidad manifestó que en la actualidad no tiene a su nombre ninguno de los predios del desarrollo objeto de legalización y que, por el contrario, la mayoría de ellos ya se encuentran titulados y los que no lo están, se encuentran a nombre del Distrito Capital.

Que dado que los predios objeto de legalización se encuentran titulados, en cumplimiento de lo establecido por los artículos 14 y 28 del Código Contencioso Administrativo, la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat procedió a citar por correo certificado, mediante el oficio con radicación No. SDHT-SCO-SB-455-2009 expedido el 29 de julio de 2009, a Luz Ángela Velásquez Montealegre, Domiciano Bonilla Rendón, Elvira Elena Dueñas Dueñas, Luis Enrique Garzón Camargo, Máximo Guerrero García, María Tránsito Gómez Gil, Álvaro Ariza, Luz Marina Cruz Sanmiguel, Ermelinda Cárdenas Gómez, Clara Valero, Libardo Suarez Bernal, Luz Marina Garzón Camargo, Narda Esperanza Siachoque Solano, Candelaria Gil Vda de Gómez y Fideligno Camargo, con el fin de que se hicieran parte dentro del trámite de legalización y pudieran ejercer sus derechos.

Que las personas citadas mediante correo certificado no se hicieron parte dentro del trámite de legalización.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, con fundamento en las facultades conferidas por el literal h) del artículo 8º del Decreto Distrital 550 de 2006, el cual fue adicionado por el Decreto Distrital 199 de 2008, inició mediante el Auto del 10 de septiembre de 2010 el trámite de legalización del desarrollo Villa Esther 2, ubicado en la Localidad de Rafael Uribe Uribe del Distrito Capital, por solicitud presentada por la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat mediante el oficio con radicación No. 1-2010-32544 del 3 de mayo de 2010.



RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"

Que a través de aviso publicado en el periódico "La República" los días 18 y 19 de septiembre de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la entidad informó sobre el inicio del trámite de legalización del desarrollo Villa Esther 2, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Distrital 367 de 2005 y el Decreto Nacional 564 de 2006.

Que las empresas CODENSA S.A. E.S.P., Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., GAS NATURAL y la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá ETB S.A. E.S.P. conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de prestación de los servicios públicos domiciliarios a su cargo para el desarrollo Villa Esther 2.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante Concepto Técnico No. 2008EE5473 del 15 de febrero de 2008, manifestó que el desarrollo Villa Esther 2 no está afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Que la entonces Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE), mediante el oficio con radicación No. 2009EE15831 del 23 de diciembre de 2009, remitió a la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat el Concepto Técnico No. 5718 del 11 de diciembre de 2009, a través del cual fue actualizado el Concepto Técnico No. 4988 del mismo año, en el cual se pronunció sobre la viabilidad de la legalización del desarrollo Villa Esther 2, en los siguientes términos:

"9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

- *El desarrollo Villa Esther 2 de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, se encuentra localizado en una zona de AMENAZA MEDIA por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el Anexo No. 1 del presente concepto. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en RIESGO MEDIO por fenómenos de remoción en masa (Anexo No. 2).*
- *Para los predios en riesgo medio cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).*
- *Se recomienda implementar obras de infraestructura y mantenimiento de las mismas, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y de acuerdo con las condiciones particulares del desarrollo, obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.*
- *Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a Diseños (sic) 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*

**RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010****Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"**

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 de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.*

10. OBSERVACIONES.

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del barrio y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al barrio. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberá informar a la DPAA con el fin de realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

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

De acuerdo con el Decreto 332 de 2004, específicamente sus artículos 15 y 16; en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8 y 9 del Decreto 919 de 1989, las entidades o personas públicas o privadas cuyas actividades puedan dar lugar a riesgos públicos deben hacer análisis de riesgos, de planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación y deben ser adoptadas por las personas públicas o privadas en desarrollo de las actividades a su cargo (...) y responderán por las consecuencias de no haber efectuado dichos análisis o de haberlos hecho de manera deficiente o derivadas de la no adopción de planes de contingencia y de las medidas de prevención y mitigación.

Asimismo es responsabilidad especial de cada entidad o autoridad competente del orden central o descentralizado de Bogotá Distrito Capital, o privada que cumpla funciones públicas o preste servicios públicos realizar o exigir, según el caso, análisis de riesgos, planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación en los eventos enumerados en el artículo 16 del Decreto 332 de 2004."

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó ante el Comité Técnico de Legalización concepto técnico sobre la viabilidad de la legalización del desarrollo Villa Esther 2, de conformidad con el artículo 5° del Decreto Distrital 367 de 2005, el cual mediante Acta 06-2010 del 1° de septiembre de 2010, conceptuó favorablemente.

Que de conformidad con el artículo 129 del Decreto Nacional 564 de 2006, se encontró procedente adelantar el trámite de legalización del desarrollo Villa Esther 2.

En mérito de lo expuesto,

**RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

RESUELVE:

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES.

Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo *"Villa Esther 2"*, ubicado en la Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, y aprobar oficialmente el Plano No. RU 20/4-01 que hace parte integral de la presente resolución, así:

LOCALIDAD	DESARROLLO	ÁREA	Área y % total existente de Zonas verdes y/o comunales en m2	VIAS	No. LOTES
18 Rafael Uribe Uribe	Villa Esther 2	1.732.09m2 (0,17 Ha)	0.00 m2	473.94 m2	17

Parágrafo. 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 de loteo No. RU 20/4-01 en la cartografía oficial a escala 1:2000, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

Artículo 2. Áreas del primer nivel de zonificación y zonas en amenaza y/o riesgo. Las zonas catalogadas dentro del primer nivel de zonificación en el desarrollo *"Villa Esther 2"* corresponden a las áreas localizadas en el Área de Reserva para la futura Avenida Darío Echandía tipo V-2 y demás vías locales, de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo Distrital 6 de 1990.

Predios ubicados en el Área de Reserva vial de la Avenida Darío Echandía			
DESARROLLO	LOTES	ZONA	MANZANA
VILLA ESTHER 2	1 Y 2	Residencial General	99

RESOLUCIÓN No **2267** DE 2010 **22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

CAPÍTULO II**REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 3. Zonificación y tratamientos. El área comprendida por el desarrollo *"Villa Esther 2"*, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-3C.

Artículo 4. Usos. Los usos permitidos son los que se señalan en el siguiente cuadro resumen:

Para los predios de las manzanas 2 y 95,				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	<ul style="list-style-type: none">▪ Comercio clases IA y IB▪ Institucional clase I▪ Oficinas▪ Industria Clase I

Parágrafo. Los predios ubicados en la Manzana 99 se acogerán a los usos temporales señalados en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual establece que en los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base las normas adoptadas en la presente resolución y demás normas vigentes, hasta tanto se realice la construcción de la Avenida Darío Echandía.

Artículo 5. Intensidad de los usos. La intensidad de los usos para el Comercio clases IA y IB e Institucional Clase I, de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, en especial el artículo 12 del Decreto Distrital 325 de 1992, serán los siguientes:

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

Se consideran como comercio local de primera necesidad, las siguientes actividades, siempre y cuando se desarrollen en un área de ocupación no mayor a 100 m² por predio, incluidos los

**RESOLUCIÓN No. 2267 DE 2010 22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

1. Venta de Bienes.

- a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos, expendio de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, éstos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.
- b. Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.

2. Venta de Servicios.

- a. Servicios personales tales como sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado y similares.
- b. Servicios alimenticios al detal tales como cafeterías y similares.
- c. Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos. Además, que forme parte integrante de la vivienda.

Comercio Local (Clase IB).

Se consideran como comercio local de consumo doméstico las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 m², a saber:

- a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b. Video-tiendas y similares.
- c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares.



RESOLUCIÓN No **2 2 6 7** DE 2010 **22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

Para el uso institucional Local (Clase I).

Educativo:

Planteles de educación preescolar básica y media, hasta 850 alumnos, solamente los existentes.

Asistencial.

Salones comunales, casas de la cultura, de hasta 200 m2.

Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad, hasta 20 personas.

Culto.

Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Parágrafo 1. Los usos propuestos en la presente resolución, estarán sujetos a las disposiciones de los Planes Maestros o las normas que los modifiquen.

Parágrafo 2. En los casos en que se adquieran o se cedan predios adicionales para zonas públicas, éstos se destinarán a los sistemas recreacional público y/o de equipamiento comunal público, y podrán desarrollar los usos previstos por el artículo 429 del Acuerdo Distrital 6 de 1990.

Artículo 6. Zonas de uso público. Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el Plano de loteo No. RU 20/4-01 aprobado en el artículo 1° de este acto administrativo, del cual se enviará copia al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con el fin que se adelanten las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión al Distrito, de conformidad con el artículo 5° del Acuerdo 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 092 de 2006.



RESOLUCIÓN No **2 2 6 7** DE 2010 **22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución **"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"**

Artículo 7. Diagnóstico de servicios públicos domiciliarios. Para efectos de esta resolución, en el siguiente cuadro se sintetizan los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos, expedidos por las respectivas empresas:

Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
VILLA ESTHER 2	34330-2010-1438-S-2010-410465 del 30/07/2010, el cual informa la viabilidad para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial se definen a continuación: Acueducto: ES VIABLE en todos los predios que conforman el desarrollo. Alcantarillado Sanitario: ES VIABLE en todos los predios que conforman el desarrollo. Alcantarillado Pluvial: ES VIABLE en todos los predios que conforman el desarrollo.	Acueducto	----- ---	Oficio de fecha 27/12/2007, informa que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica, y mediante oficio No. 1222854 del 03/12/2009, Sin Afectación por Líneas de Conducción de Energía de Alta Tensión.	Mediante Oficio No. 012359 del 02/12/2009, allega el Memorando No. 012308 del 1 de diciembre de 2009, informando que el barrio, cuenta con el concepto de viabilidad de prestación de servicios y se encuentra dentro del sector del área de influencia de la Central Marruecos.	Oficio No. 10150222-183-202010 del 29/03/2010, señala que la empresa en mención "cuenta actualmente con la infraestructura a construida y diseñada de Acero y Polietileno necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que es viable la disponibilidad de servicios...". Redes: Si, Diámetro(s): 3/4 "
		Alcantarillado Sanitario	----- ---			
		Alcantarillado Pluvial	----- ---			

RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

Artículo 8. Normas específicas.

A) Alturas. Altura máxima permitida es de tres (3) pisos en la totalidad del desarrollo.

B) Antejardines. No se exigen.

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

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

A partir de la entrada en vigencia de esté acto administrativo, no se permitirán subdivisiones o loteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos por la presente resolución.

E) Aislamientos. Lateral: No se exige. Posterior: 3,0 metros, a partir del segundo piso.

F) Voladizos. Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se registrarán por lo establecido por el artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VÍA	DIMENSIÓN MÁXIMA
Menores de 10,00 m.	0,60 m.
10,00 metros a 14,99 m.	0,80 m.

Además, se deberá dar cumplimiento a las distancias mínimas horizontales y verticales exigidas por las normas sobre construcción de redes aéreas, señaladas por CODENSA S.A. E.S.P.

G) Movilidad. El desarrollo *"Villa Esther 2"* presenta lotes ubicados en zonas de reserva para la Avenida Darío Echandía.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. RU 20/ 4-01 que es parte integral de esta resolución y constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos de la Unidad de

**RESOLUCIÓN No. 2267 DE 2010****22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución ***"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"***

Planeamiento Zonal (UPZ No. 55), DIANA TURBAY, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe del Distrito Capital.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos domiciliarios hagan para una adecuada prestación de los mismos.

H) Estacionamientos. Se permiten en lotes individuales, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, en atención al tenor literal del ***"Cuadro No. 1 – EXIGENCIA DE CUPOS DE PARQUEO"*** del Decreto Distrital 321 de 1992, así:

A.N.V. = Área Neta Vendible del uso. U/VIV = Unidad de Vivienda
CONSTR. = Área total construida en el uso.

USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Privados	Visitantes
VIVIENDA POPULAR: Unifamiliar, Bifamiliar Trifamiliar.	1x10 U / VIV	1x20 U / VIV
USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Servicio Público	Privado

COMERCIO CLASE I Unidad Comercial = 100 m2 En todas las áreas de actividad.	Salvo que el comercio este integrado a la Vivienda. 1x400 m2	
OFICINAS	1x50 M2 A.N.V.	1x500 M2 A.N.V.
INSTITUCIONALES CLASE I Unidad de Servicio Institucional = 250 m2, En todas las áreas de actividad.	1x1 Unidad	-----
INDUSTRIA	A partir de 480 M2 de construcción mínimo el 30% de los estacionamientos exigidos se deben destinar al servicio público.	1x120 M2 Construido

RESOLUCIÓN No **2 2 6 7** DE 2010 **22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

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

Artículo 9. Licencias de urbanización y/o construcción. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006. Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción establecidas en este acto administrativo y al resto de la normativa vigente y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto por el Título II del Decreto Nacional 1469 de 2010 y la Resolución No. 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Los titulares del 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 del Distrito Capital.

CAPÍTULO III.

DE LA HABILITACIÓN.

Artículo 10. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

A. Mejoramiento de las condiciones de las redes de servicios públicos domiciliarios. Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto del presente reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios, amparado por los artículos 365 de la Constitución Política de 1991 y 134 de la Ley 142 de 1994.

B. Mejoramiento de la infraestructura vial. Incluir el desarrollo objeto de la presente resolución en la programación de la pavimentación de las vías de los desarrollos que carecen de ellas, primordialmente las vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

C. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público. Se deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan suplir el déficit de zonas verdes y comunales de este desarrollo.

**RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"*

La Secretaría Distrital de Ambiente, mediante oficio No. 2008EE5473 del 15 de febrero de 2008, manifestó que el desarrollo no se encuentra afectado por ningún componente de la Estructura Ecológica Principal.

Así mismo establecen para el desarrollo las siguientes consideraciones ambientales y medidas generales:

- *"(...) Se debe promover que las zonas libres y de cesión se orienten hacia los elementos de la estructura ecológica principal, reforzando de esta manera su función".*
- *"(...) requieren mejoras en su espacio público y dotación de arborización y zonas verdes, acciones que deben coordinarse con las autoridades competentes una vez sea legalizado".*

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

D. Lineamientos para la regularización del desarrollo. Para efectos de dar cumplimiento al literal c) del artículo 250 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se recomienda emprender las acciones necesarias para equiparar las condiciones de este desarrollo con las del promedio del área urbana, es decir, implementar condiciones como: dotación adecuada de redes de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial. Para adelantar estas obras de infraestructura, en especial para las vías peatonales por parte de las entidades competentes, se deberá tener en cuenta la calificación de amenaza de los predios a intervenir y predios aledaños, en especial de las zonas calificadas con amenaza alta.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 11. Programas de mejoramiento urbano. Comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización en los que debe involucrarse a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

**RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución ***“Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital”***

Son obligaciones urbanísticas las cesiones gratuitas de las áreas requeridas para el uso público, así como las previstas como tales en las normas vigentes que regulan el proceso de desarrollo por urbanización.

Artículo 12. Localización y déficit de espacio público. Las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan las calidades habitacionales de los desarrollos.

En el caso de *“Villa Esther 2”*, la localización y áreas de las vías que conforman el espacio público se encuentra señalado en el plano que forma parte integral de esta, así:

Área del Desarrollo	Área y % exigido de zonas verdes o comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. de lotes
1.732.09 m2	473.94 m2 (17%)	No existen	473.93 m2 (17%)	17

El Urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización, deberá coordinar la entrega de las áreas destinadas a las vías que hacen parte de la malla vial local del desarrollo *“Villa Esther 2”*, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el Plano de loteo No. RU 20/4 – 01.

Artículo 13. Sobreposición cartográfica. La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica con los planos de otros desarrollos o edificaciones señaladas en el Plano de loteo No. RU 20 / 4-01, aprobado mediante esta resolución, queda condicionada a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos.

Una vez se subsane la sobreposición planimétrica, éstos quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente resolución.

Artículo 14. 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 15. Notificación. Notificar la presente resolución en la forma prevista por el artículo 29 de Decreto Distrital 367 de 2005, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio



RESOLUCIÓN No 2267 DE 2010 **22 DIC 2010**

Continuación de la Resolución ***"Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA ESTHER 2 ubicado en Localidad No. 18 Rafael Uribe Uribe, en el Distrito Capital"***

Público (DADEP), al responsable del trámite, así como a todas las personas que se hicieron parte en el mismo.

Artículo 16. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, a la desfijación del edicto, o la publicación, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.

Además, de conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo, 29 del Decreto Distrital 367 de 2005 y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, esta resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y adicionalmente se publicará un aviso en un diario de amplia circulación, informando sobre la expedición del acto administrativo de legalización y su publicación en dicha Gaceta, para que los terceros e interesados que no hayan intervenido en la actuación, se notifiquen de la decisión y puedan interponer los recursos de ley.




NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los



22 DIC 2010


MARIA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisión Técnica:

Aprobó: Claudia Matilde Sandoval Castro – Subsecretaria de Planeación Territorial 
Revisó: Glenda Luna Saladén – Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 
Preparó: Germán Alonso Saldarriaga López– Arq. de la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios 

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica 
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 