



RESOLUCIÓN No. 1064

08 AGO 2011

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por los artículos 478, numeral 5°, del Decreto Distrital 190 de 2004, 238 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, 27 del Decreto Distrital 367 de 2005, 5 y 29 del Decreto Distrital 510 de 2010, 4 literales h y n del Decreto Distrital 550 de 2006 y 1° del Decreto Distrital 199 de 2008, 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, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

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 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 los actos administrativos”*.

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial - POT, 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 presente plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.”*

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., expidió el Decreto Distrital 510 de 2010 *“Por el cual se reglamenta el procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos en Bogotá, D.C., y se dictan otras disposiciones”*.

Que el artículo 29 del Decreto Distrital 510 de 2010, establece el régimen de transición, así *“Los desarrollos humanos de origen informal ubicados en cualquier suelo que cuenten con orden de legalización expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000 se resolverán con base en las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus derechos reglamentarios, salvo que los interesados manifiesten, de manera escrita y expresa, el deseo de acogerse a las normas contenidas en el POT”*.

Que según lo establecido en 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 en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, que cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la



RESOLUCIÓN No. **1064** DE _____

08 AGO 2011

Página 2 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, esto es, el 28 de julio del 2000, podrían iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

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.

Que de conformidad con el artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005, el desarrollo denominado “*Bella Vista Lucero Alto I*” cuenta con la aerofotografía No. 1906 del vuelo R-1131 con fecha de toma 1º de octubre del año de 1990, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que prueban la existencia del asentamiento con anterioridad al término máximo fijado por el Decreto Distrital 483 de 1994.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal J del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, tiene la función de coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación e improbación, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que de conformidad con el artículo 127 del Decreto Nacional 564 de 2006, en concordancia con el artículo 8 del entonces vigente Decreto Distrital 367 de 2005, literal b), se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que consignaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 16 de septiembre de 2008 y del 12 de enero de 2011.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del entonces vigente Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo “*Bella Vista Lucero Alto I*” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que en cumplimiento del artículo 126 del Decreto Distrital 564 de 2006, en concordancia con el párrafo 1º del artículo 16 y el literal J artículo 17 del Decreto Distrital 121 del 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat, aportó la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización.

Que en cumplimiento del numeral 4 del artículo 126 del Decreto Nacional 564 de 2006 y el Decreto Distrital 367 de 2005 y literal I del artículo 15 del Decreto Distrital 387 de 2006, más del cincuenta y uno por ciento (51 %) de los propietarios y poseedores de los inmuebles del desarrollo manifestaron su



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 3 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo, para adelantar y culminar el trámite de legalización, mediante acta suscrita el 1º de agosto de 2009.

Que en cumplimiento del Decreto Nacional 564 de 2006 y el artículo 21 del Decreto Distrital 367 de 2005, se instaló una valla en la Carrera 18 B Bis No. 69 – 36 Sur, mediante la cual se informó sobre el proceso de legalización del desarrollo en mención.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital del Planeación, mediante Auto del 10 de septiembre de 2010, inició de oficio la legalización del desarrollo, de conformidad con el numeral 1º del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que a través del aviso publicado en el periódico “El Espacio” el día 3-4 de abril de 2010, la Secretaría Distrital del Hábitat informó sobre el trámite de legalización del desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006 y el Decreto Distrital 367 de 2005.

Que conforme a la documentación remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat, se estableció que el propietario del globo de terreno de mayor extensión para el desarrollo “Bella Vista Lucero Alto I”, es el que se señala en el siguiente cuadro:

ESCRITURA	NOTARÍA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS
Sentencia del 22 de noviembre de 1965 del Juzgado 22 del C. M de Bogotá		50S-410580	José Devis Albuez

Que mediante aviso publicado el día 6 de enero de 2011 en el diario “La República”, la Secretaría Distrital de Planeación convocó al propietario y terceros determinados e indeterminados en la actuación administrativa bajo el siguiente tenor:

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

INFORMA:

Que se encuentran en proceso de legalización los desarrollos Belén El Edén de la Localidad No. 09 de Fontibón, Casa de Teja I, Bella Vista Lucero Alto I y San Isidro Autopista Sur de la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, Aristóteles Onasis I y Pinar del Río III de la Localidad No. 08 de Kennedy y San Ignacio II de la Localidad No. 10 de Engativá, y que los señores y señoras enunciados a continuación y la comunidad en general, puedan formar parte y hacer valer sus derechos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo, 128 del Decreto Nacional 564 de 2006, 239 y 242 del Acuerdo 6 de 1990, 458 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y 19 de Decreto Distrital 510 de 2010.



RESOLUCIÓN No. 1 0 6 4 DE 08 AGO 2011

Página 4 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

DESARROLLO	LOCALIDAD	PROPIETARIO(S)
<i>Belén El Edén</i>	<i>09 de Fontibón</i>	<i>Eusebio Pinzon, Luis Pinzon Canro, Honorio Pinzon Canro, Vidal Amaya Pinzon, Rosa Elvira Pinzon de Páez y Ubaldina Hernández Vda. de Pinzon.</i>
<i>Casa de Teja I</i>	<i>19 de Ciudad Bolívar</i>	<i>Pedro Ramón Quemba Parada y María Del Carmen Ruiz Avila.</i>
<i>Bella Vista Lucero Alto I</i>	<i>19 de Ciudad Bolívar</i>	<i>Jose Devis Albuez</i>
<i>San Isidro Autopista Sur</i>	<i>19 de Ciudad Bolívar</i>	<i>Jaime Mejia Narváez, William Orlando Garavito Santos, Blanca Leonor Morales Acosta, Jorge Eliécer Correa Guerrero y Agripina Burgos Galeano, Melquíades Cesar Riveros Cancelado, Ana Aurora Martínez García y Luis Alfonso Pardo Hernández, Mónica Bedoya Palacio y Hernando Ganem Pacheco, Jose del Carmen Sanchez Lara, Margoth Morales, Jose Lilio Roa Angel y Carlos Fernando Hernández Caicedo</i>
<i>Aristóteles Onasis I</i>	<i>08 de Kennedy</i>	<i>Manuel Antonio Montaña Neira, Hernando Triana Maldonado y Angel María Bejarano Ramos (Instituto de Crédito Territorial)</i>
<i>Pinar del Río III Sector</i>	<i>08 de Kennedy</i>	<i>Walson Limitada, Silverio Quintana Díaz y Edilberto Melo Pachón</i>
<i>San Ignacio II</i>	<i>10 de Engativá</i>	<i>Marco Aurelio Torres Rodríguez</i>

Para efectos de hacerse parte en los tramites enunciados, los interesados pueden consultar los documentos y plano y dirigir su comunicación escrita a la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaria Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 24 – 90 piso 13.

Que hasta la fecha el convocado por aviso de prensa, no ha hecho manifestación alguna frente al trámite de la legalización del desarrollo “Bella Vista Lucero Alto I”.

Que las Empresas de Servicios Públicos CODENSA S.A. E.S.P, Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – ESP, GAS NATURAL y Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá, conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de prestación de los servicios públicos a su cargo, tal y como se explica en la parte resolutive de este acto administrativo.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 5 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente mediante conceptos técnicos radicados ante la Secretaría Distrital del Hábitat con los No. 2008EE43013 del 20 de noviembre de 2008 y 2009EE55181 del 12 de diciembre de 2009 manifestó para el desarrollo lo siguiente:

“Los barrios mencionados (...) “Bellavista (Lucero Alto)” (...), no están afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal, por lo tanto la Secretaría Distrital de Ambiente no tiene objeciones a su legalización, sin embargo, 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”.

Así mismo establecen para el desarrollo, las siguientes Observaciones y Medidas Generales:

“(…”)

2. 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. Por lo tanto se debe considerar el uso y afectación.

3. Los barrios 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”.

Que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, expidió el concepto técnico No. 5905 del 17 de agosto de 2010, estableciendo para el desarrollo “Bella Vista Lucero Alto I” lo siguiente:

“9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- *El desarrollo Bella Vista Lucero Alto I de la localidad de Ciudad Bolívar, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y riesgo medio por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en los Anexos 1 y 2 respectivamente.*
- *Para los predios en riesgo medio, cada propietario de las viviendas o cada responsable de la 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 Construcciones 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.*



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 6 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

- *Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a Diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 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 dé cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.*

10. OBSERVACIONES

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

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este 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 persona 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 que sean generadoras de riesgo público 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 los planes de contingencia y de las medidas de prevención y mitigación.

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó ante el Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme con el artículo 22 del entonces vigente Decreto Distrital 367 de 2005, la viabilidad de legalizar el desarrollo, el cual mediante Acta No. 01-2011 del 16 de marzo de 2011, conceptuó que dicho desarrollo es viable para su legalización urbanística.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 7 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Decreto Nacional 564 de 2006, se encontró viable la legalización del desarrollo "Bella Vista Lucero Alto I".

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I.

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo "Bella Vista Lucero Alto I", ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, y aprobar oficialmente el plano No. CB274/4-01 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
19 de Ciudad Bolívar	Bella Vista Lucero Alto I	5.405.20m2 (0.54Ha)	167.05 (3%)	1.769.69m2	33

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 Nos. CB274/4-01 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. Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación en el desarrollo "Bella Vista Lucero Alto I" corresponden a las vías locales de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, y se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 8 AGO 2011

Página 8 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

CAPÍTULO II. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3. Zonificación y tratamientos. El área comprendida por el desarrollo “Bella Vista Lucero Alto I”, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

- Área de Actividad Especializada, Tratamiento de Actualización, 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:

Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-3C

PARA TODOS LOS PREDIOS DEL DESARROLLO				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	▪ Comercio clases IA y IB

Artículo 5. Intensidad de los usos. La intensidad de los usos para el Comercio clases IA y IB de conformidad con lo dispuesto en 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 destinadas al 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 anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 9 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

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, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, estos 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 considera como destinadas al comercio local de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 metros 2 a saber:

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

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

Parágrafo 1. Los usos propuestos en la presente resolución, estarán sujetos a las disposiciones de los Planes Maestros y los actos administrativos 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 en el artículo 429 del Acuerdo Distrital 6 de 1990.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 10 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

Artículo 6. Zonas de uso público. Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el plano aprobado en el artículo 1° de este acto administrativo, copia del cual se enviará 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 Distrital 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 092 de 2006.

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

LOCALIDAD No. 19 DE CIUDAD BOLÍVAR						
Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
Bella Vista Lucero Alto I	Oficio No. 34330-2009-2356-S-2009-390866 del 12/11/2009, el cual informa que la empresa ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario y pluvial, concluyendo que es Viable.	Acueducto	-----	Oficio del 1 de junio de 2010, informa que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica, sin la afectación por líneas de conducción de energía de alta tensión.	Oficios Nos. 012359 del 2 de diciembre de 2009 el cual anexa el concepto de viabilidad memorando No. 012308 de fecha 1 de diciembre de 2009, cuentan con disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Lucero.	Oficio No. 10150222-120-2011 del 1 de marzo de 2011, Gas Natural S.A. E.S.P. certifica que es viable la disponibilidad de servicio para la totalidad del desarrollo.
		Alcantarillado Sanitario	-----			
		Alcantarillado Pluvial	-----			

Artículo 8. Normas específicas.

A) Alturas. Altura máxima permitida es de tres (3) pisos.

B) Antejardines. No se exigen.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 11 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

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 reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los acá establecidos.

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 en 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.
Mayores a 10,00 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. Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial y local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. CB 274/4-01 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 Planeamiento Zonal.

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.

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:



RESOLUCIÓN No. **1064** DE **08 AGO 2011**

Página 12 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital”.

USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Privados	Visitantes
VIVIENDA POPULAR: Unifamiliar, Bifamiliar Trifamiliar.	1x10 U / VIV	1x20 U / VIV
U/VIV = Unidad de Vivienda		
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

A.N.V. = Área Neta Vendible del uso

CONSTR. = Área total construida en el uso.

Parágrafo. Los aspectos no contemplados en las normas específicas anteriores, se regirán por lo previsto de manera general en 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 en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006. Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en la presente, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, y la Resolución No. 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación, y el reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010.

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 los curadores urbanos.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 13 de 17

Continuación de la Resolución “Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el 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 y condiciones de redes de servicio público. 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 Colombia y 134 de la Ley 142 de 1994.

B. Mejoramiento de la infraestructura vial. Incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación de las vías de los desarrollos que carecen de esto, 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.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto técnico, radicado ante la Secretaría Distrital del Hábitat con el No. 2008EE43013 del 20 de noviembre de 2008 y 2009EE55181 del 12 de diciembre de 2009, manifestó para el desarrollo lo siguiente:

“Los barrios mencionados (...) “Bellavista (Lucero Alto)” (...), no están afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal, por lo tanto la Secretaría Distrital de Ambiente no tiene objeciones a su legalización, sin embargo, 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”.

Así mismo establecen para el desarrollo, las siguientes Observaciones y Medidas Generales:

“(…”)

2. 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. Por lo tanto se debe considerar el uso y afectación.

3. Los barrios 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”.



Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

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 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 las zonas calificadas con amenaza alta.

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.

**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.

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 "Bella Vista Lucero Alto I", la situación y porcentaje de zonas verdes es como a continuación se describe:

<i>Área total del desarrollo</i>	<i>Área neta urbanizable</i>	<i>Área y % exigido de zonas verdes (17%)</i>	<i>Zonas verdes existentes</i>	<i>Área y % faltante de zonas verdes</i>	<i>No. de lotes</i>
5.405.202m ² (100%)	5.405.20m ² (100%)	918.88m ² (17%)	167.05m ² (3%)	751.83m ² (14%)	33



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 15 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

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 "Bella Vista Lucero Alto I", de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el plano No. CB274/4-01.

Las áreas de las vías que conforman el espacio público y su localización se encuentran señaladas en el plano que forma parte integral de esta resolución.

Artículo 13. Obligaciones. Son obligaciones tanto del urbanizador como de los responsables del trámite de la legalización, como de los terceros determinados que se hicieron parte en la actuación, las siguientes:

- Verificar la construcción y posterior cesión al Distrito de la malla vial y local en el área objeto de legalización, la cual se deberá ajustar a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia. Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo que hace parte integral de la presente resolución.
- Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el desarrollo a las redes.
- Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).
- Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el dominio de los bienes destinados al uso público, o transferir al Distrito Capital de Bogotá los derechos de posesión sobre las áreas usadas en comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.
- Adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- Colaborar armónicamente con la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar para que se de cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia urbanística a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, que se apliquen las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 ABO 2011

Página 16 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".

- Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Realizar el procedimiento frente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, en los términos y condiciones señaladas en el párrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 de 2005.

Artículo 14. Predios sometidos a procesos de desarrollo. Los predios no desarrollados con área igual o mayor a 800 M2, o cuyo resultado por englobe corresponda a dicho rango de área, localizados al interior de este desarrollo, se regirán por las normas propias del Tratamiento de Desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 510 de 2004 y las normas que lo modifiquen, lo adicionen o lo complementen y demás normas concordantes.

Artículo 15. Sobreposición cartográfica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto Distrital 367 de 2006, si se llegase a presentar alguna situación de sobreposición cartográfica entre el desarrollo objeto de legalización y desarrollos circunvecinos, queda condicionada su solución a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane dicha situación los predios comprometidos quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente resolución.

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 en la forma prevista en el artículo 22 del Decreto Distrital 367 de 2005, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat, así como a todas las personas que se hicieron parte en el mismo. De igual manera se enviara copia de la presente resolución a la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar.

Artículo 18. 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.



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 08 AGO 2011

Página 17 de 17

Continuación de la Resolución "Por la cual se legaliza el Desarrollo BELLA VISTA LUCERO ALTO I, ubicado en Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en el Distrito Capital".




Así mismo y de conformidad con el artículo 46 del Código Contencioso Administrativo y el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, la presente resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y adicionalmente, se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional, informando a todos los terceros, tanto determinados, como indeterminados sobre la expedición del presente acto administrativo de legalización y su publicación en dicha gaceta.




NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

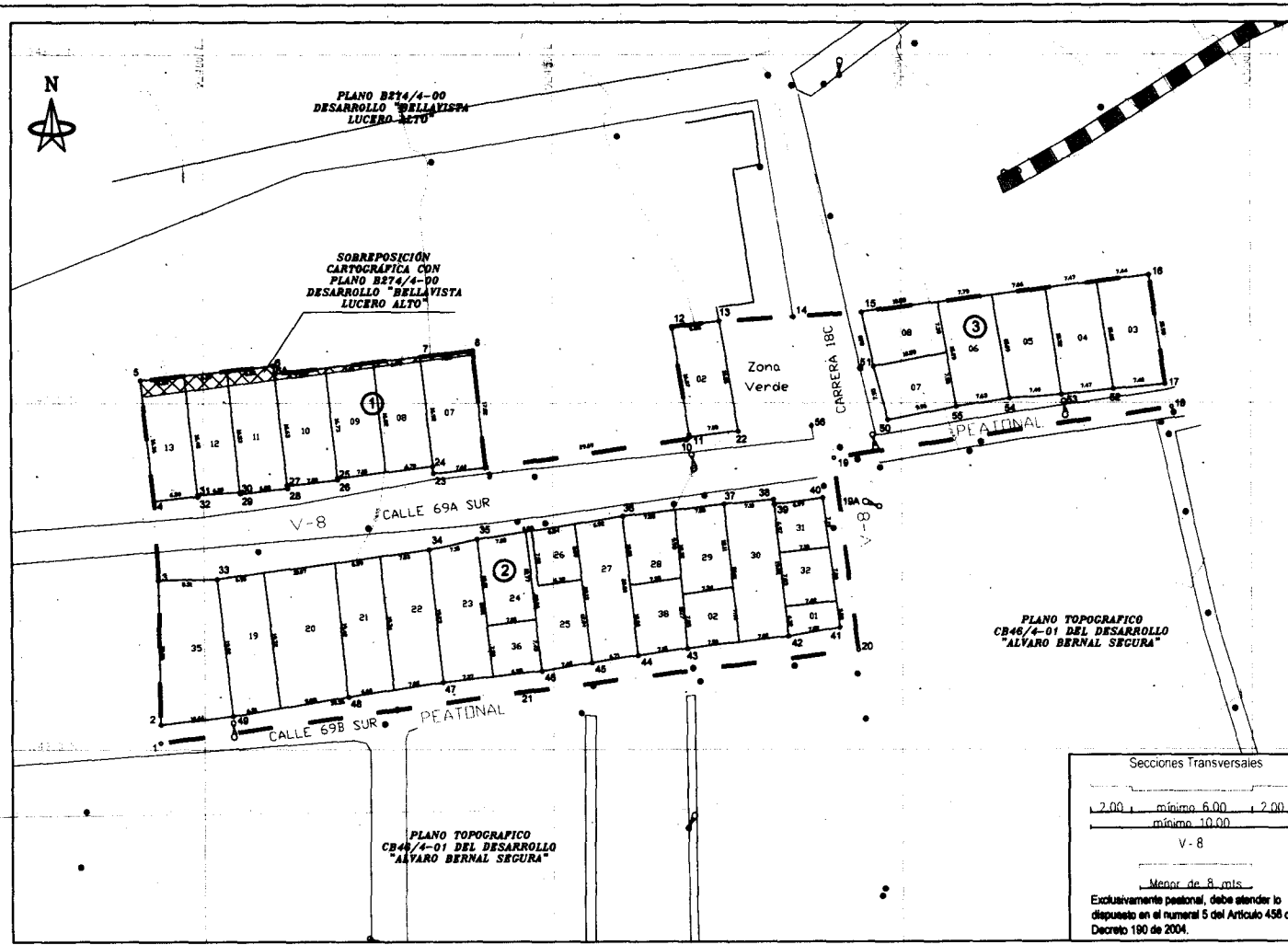
Dada en Bogotá, D.C.,

08 AGO 2011


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó: William Camargo Triana
Subsecretaria de Planeación Territorial (E) 
Revisó: Juan de Dios Martín Molano 
Director de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios (E)
Proyectó: Germán Alonso Saldarriaga López 
Arquitecto Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

Revisión Jurídica: Jairo Andrés Revelo Molina 
Subsecretario Jurídico (E)
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Miguel Angel Castillo Monroy 
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos



CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
ITEM	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	%
ÁREA TOTAL DEL DESARROLLO	8408.20	8408.20	100
ÁREA TOTAL DE LOTES	3408.48	3408.48	64
ÁREA DE VÍAS	1760.00		33
ÁREA DE ZONAS VERDES	167.74		3
ÁREA TOTAL DE CEBIÓN		1898.74	36
Nº MANZANAS	3		
Nº PREDIOS	33		

DE DICHOS ESPACIOS PÚBLICOS, LAS VERDES Y ZONAS VERDES DEL DESARROLLO
CORRESPONDE A 751.80 M² EQUIVALENTE AL 100%.

ÁREA TOTAL DEL DESARROLLO (ÁREA BRUTA)	
MOJONES	ÁREA (m²)
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-1	8408.20

ÁREA PREDIO POR MANZANA			
MANZANA Nº	ÁREA (m²)	MANZANA Nº	ÁREA (m²)
1	918.01	2	708.14
Nº Predios	8	Nº Predios	10
PREDIO	ÁREA (m²)	PREDIO	ÁREA (m²)
1	112.08	1	30.41
2	128.09	2	38.41
3	108.09	3	128.08
4	112.07	4	180.14
5	116.03	5	128.09
6	122.00	6	138.08
7	107.81	7	141.70
8	108.47	8	88.06
MANZANA Nº	3	MANZANA Nº	2
ÁREA (m²)	898.51	ÁREA (m²)	708.14
Nº Predios	8	Nº Predios	10
PREDIO	ÁREA (m²)	PREDIO	ÁREA (m²)
1	117.07	1	140.86
2	110.39	2	80.30
3	110.76	3	67.15
4	117.10	4	180.75
5	81.88	5	81.78
6	82.84	6	73.78

ÁREAS DE CEBIÓN AL DISTRITO		
ITEM	MOJONES	AREA (m²)
CLL 69A SUR	3-4-33-31-35-36-37-38-39-34-33-6-15-11-29-35- 30-05-64-62-17-18-19-18A-40-38-38-37-38-38-3- 6-35-3	1267.83
	85-14-18-87-87-89	163.29
	41-40-18A-20-41	47.17
ORA 18 C	1-2-49-48-47-46-45-44-43-42-41-20-21	291.47
CLL 69B SUR		
ZONA VERDE	22-15-14-89-32	167.05