

RESOLUCIÓN No. 1874 DE 2020**(Diciembre 31 de 2020)**

“Por la cual se legaliza el Desarrollo BELÉN EL EDÉN II A, ubicado en la localidad No. 9 FONTIBÓN, en el Distrito Capital”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 5 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y ñ) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D. C., 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 mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, se compilaron los artículos 122 y siguientes del Decreto Nacional 564 de 2006, relativos a la legalización urbanística de asentamientos humanos, y fue modificado parcialmente por el Decreto Nacional 0149 de 2020 “*Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos*”, en lo que respecta a la definición de la legalización.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.2.6, Sección 2 del Capítulo 5 del Decreto 149 de 2020, se establece el régimen de transición así: “*Las solicitudes de legalización urbanística de*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación. En ese sentido la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo “Belén El Edén II A” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicación No. 1-2018-68520 del 22 de noviembre de 2018, es decir a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 previo a su modificación por el Decreto Nacional 0149 de 2020.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017, 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, de acuerdo con las condiciones que se establezcan.

Que en cuanto al procedimiento aplicable a los asentamientos humanos de origen informal, señala el parágrafo del artículo 34 del Decreto Distrital 476 de 2015 que: “*Los desarrollos que cuenten con auto de inicio de la Secretaría Distrital de Planeación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite bajo las normas vigentes al momento de la expedición de dicho auto*”, en esa medida, teniendo en cuenta que el Auto de Inicio del trámite de legalización fue emitido el 17 de mayo de 2019, esto es, con posterioridad a la expedición del citado Decreto Distrital 476 de 2015, a la presente actuación le es aplicable el trámite previsto en el mencionado Decreto.

Que mediante el Decreto Distrital 476 de 2015 “*Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones*”, se establecen las medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística y mejoramiento integral para los asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal ubicados en estratos 1 y 2 en Bogotá D.C.

Que los artículos 2.2.6.5.1.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, contienen las normas relativas al proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que el Decreto Distrital 1203 de 2017, suprimió la fecha límite del 27 de junio de 2003 como requisito para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Vivienda de Interés Social y facultó a las entidades territoriales para establecer las condiciones que se tendrán en cuenta en el procedimiento de legalización.

Que, en una interpretación sistemática y armónica de las disposiciones transcritas, se concluye que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá reconoce que los procesos de legalización que se adelanten en la ciudad, deben cumplir con las condiciones exigidas por las normas de orden nacional.

Que por lo anterior se expidió el Decreto Distrital 800 de 2018, que modificó el Decreto Distrital 476 de 2015, en el sentido de armonizar su contenido a las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, para adelantar la legalización de asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal en el Distrito Capital.

Que así, mediante el Decreto Distrital 800 de 2018, se modificó el Decreto Distrital 476 de 2015, *“Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones”*, se estableció que debido a la ausencia de una fecha establecida en la legislación nacional, el expediente solo podrá empezar la etapa previa si cuenta con un informe técnico y jurídico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística del desarrollo expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018 dispone que los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal que a la fecha de entrada en vigencia del Decreto, es decir 25 de diciembre de 2018, cuenten con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o que hayan sido radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación se adelantarán sin necesidad del informe jurídico y técnico que determine la posibilidad de iniciar un eventual proceso de legalización urbanística.

Que el expediente urbanístico del desarrollo *“Belén El Edén II A”* cuenta con informe de viabilidad de la etapa previa del trámite de legalización emitido por la Secretaría Distrital del Hábitat con fecha del 10 de febrero de 2017, por lo cual dicho expediente no debe cumplir con el requisito legal de presentar el mencionado informe técnico y jurídico.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se cuenta con la Aerofotografía N° 159 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004,

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “*Belén El Edén II A*”.

Que a la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó 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 o improbación*”, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10 del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, entre otras, las siguientes funciones: “(*...*) a. Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad; 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 en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de Visita a Terreno del 10 de febrero de 2017 y del 10 de mayo de 2019, respectivamente.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación constataron que el desarrollo “*Belén El Edén II A*” presentan una estructura urbana definida y una consolidación del 97.67% y 100%, respectivamente.

Que de conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “*Belén El Edén II A*”, mediante Acta suscrita el 10 de octubre de 2018.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en concordancia con el literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat aportó la documentación necesaria para continuar el trámite de legalización del desarrollo “*Belén El Edén II A*” ubicado en la localidad de Fontibón.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio inicio al proceso de legalización del desarrollo “Belén El Edén II A” mediante Auto del 17 de mayo de 2019, de conformidad con el numeral 1° del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que en el estudio jurídico-catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano, se identificó como propietarios de los predios de mayor extensión a:

Propietario	Instrumento	Folio de matrícula inmobiliaria
Gladys Rocha de Rodríguez	Sentencia SN de 4 de septiembre de 1967 del Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá.	050C50358
Santiago Mendoza H.	Escritura 937 2 de abril de 1964 corrida ante la Notaria 6 del Círculo de Bogotá.	050C278644
Romelia Monroy de Bernal	Escritura 193 del 22 de mayo de 1947 corrida ante la Notaria 6 del Círculo de Bogotá	050C732665
Álvaro Rodríguez García	Escritura 1159 del 1 de marzo de 1962 corrida ante la Notaria 5 del Círculo de Bogotá.	050C910269
Delfina Gracia	Escritura 555 del 24 de junio de 1948 corrida ante la Notaria 6 de Bogotá.	050C1463026
Hercilia Espinosa de Chávez	Escritura 2705 del 23 de junio de 1942 corrida ante la Notaria 4 del Círculo de Bogotá	No registra en expediente
Carmen Caicedo	Escritura 607 del 12 de julio de 1950 corrida ante la Notaria 6 del Círculo de Bogotá.	No registra en expediente
Emilio Yepes	Escritura 814 del 3 de enero de 1946 corrida ante la Notaria 5 del Círculo de Bogotá y Escritura 3929 del 22 de noviembre de 1946 corrida ante la notaria 1 del Círculo de Bogotá.	No registra en expediente
Rosa E. Valle	Escritura 8456 del 21 de diciembre de 1951 corrida ante la Notaria 2 del Círculo de Bogotá.	050C00125904
Sociedad Mancera Contreras CIA LTDA (Oswaldo Mancera)	Escritura 4343 del 7 de diciembre de 1050 corrida ante la Notaria 2 del Círculo de Bogotá.	Libro primero Pagina 75 partida 6159 del 24 de abril de 1951

Que no fue posible citar a los Señores Gladys Rocha de Rodríguez, Santiago Mendoza H, Romelia Monroy de Bernal, Delfina Gracia, Hercilia Espinosa de Chávez, Carmen Caicedo, **EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Emilio Yepes, Rosa E. Valle, Sociedad Mancera Contreras CIA LTDA (Oswaldo Mancera), como propietarios del terreno de mayor extensión, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, teniendo en cuenta que en el expediente no se registra dirección alguna.

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se citó al señor Álvaro Rodríguez García, uno de los propietarios del terreno de mayor extensión, cuya dirección aparece en el expediente, para que compareciera, se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos, mediante el siguiente oficio que según prueba, fue entregado cómo se indica a continuación:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Ciudadano	Dirección Correspondencia
2-2019-56357 del 23 de agosto	76056114 Orden 115931	Álvaro Rodríguez García	Calle 18 N° 103 B 03

Que teniendo en cuenta lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del citado artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y las circunstancias antes descritas, se procedió a fijar un aviso en cartelera entre los días 21 de agosto de 2019 y 4 de septiembre de 2019 para que los propietarios de los predios de mayor extensión, Gladys Rocha de Rodríguez, Santiago Mendoza H., Romelia Monroy de Bernal, Álvaro Rodríguez García, Delfina Gracia, Hercilia Espinosa de Chávez, Carmen Caicedo, Emilio Yepes, Rosa E. Valle, Sociedad Mancera Contreras CIA LTDA (Oswaldo Mancera) y aquellos que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del mismo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se procedió a comunicar a los terceros determinados e indeterminados que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso en el diario “EL NUEVO SIGLO” el 27 de agosto de 2019. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó del proceso de legalización a los propietarios de los predios de mayor extensión del proceso de legalización.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que el memorando 3-2020-01907 del 29 de enero de 2019 de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta Secretaría identificó además como propietarios del predio de mayor extensión a los señores:

Propietario	Instrumento	Folio de matrícula inmobiliaria
Gladys Ramírez de Mahecha	Escritura Publica 2069 del 4 de junio de 1968 de la notaria 2 A de Bogotá.	No registra en expediente
Rafael Guana	-----	050C278644 050C121886 050C 01486410
Francisco J. Chaves Espinosa	Escritura 1478 del 25 de mayo de 1960 de la notaria 6 de Bogotá.	050C-0066549 050C00278644 050C00109179

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se citó a los señores Rafael Guana y Francisco J. Chaves Espinosa, propietarios del terreno de mayor extensión, para que comparecieran, se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Ciudadano	Dirección Correspondencia
2-2020-04230 del 31 de enero de 2020	78216536 Orden 120645	Rafael Guana	Calle 17 D N° 103 B 86

Que, la empresa de mensajería reporta conforme al correo certificado 78216536, Orden-120645, arriba señalado dirigido a Rafael Guana, que el oficio no fue entregado.

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado	Ciudadano	Dirección Correspondencia
2-2020-04228 del 31 de enero de 2020	78216535 Orden 120645	Francisco J. Chaves Espinosa	Calle 17 A N° 97-66

Que, la empresa de mensajería reporta conforme al correo certificado 78216535, Orden-120645, arriba señalado dirigido a Francisco J. Chaves, que el oficio fue entregado.

Que no fue posible citar a la señora Gladys Ramírez de Mahecha teniendo en cuenta que no registra dirección de correspondencia y a los señores Rafael Guana y Francisco J. Chaves

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Espinosa, como propietarios del terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto.

Que así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se procedió a comunicar a la señora Gladys Ramírez de Mahecha y a los señores Rafael Guana y Francisco J. Chaves Espinosa y terceros determinados e indeterminados que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante la publicación de un aviso en el diario “EL NUEVO SIGLO” el 16 de octubre de 2020.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, entre los días 31 de diciembre de 2019 y 14 de febrero de 2020 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando a: Gladys Ramírez de Mahecha y a los señores Rafael Guana y Francisco J. Chaves Espinosa, identificados como propietarios de mayor extensión que la Secretaría Distrital de Planeación, se encuentra adelantando el trámite de legalización urbanística para el Desarrollo “Belén El Edén II A” de la Localidad de Fontibón y la forma en que deberán hacerse parte del mismo.

Que mediante oficio con número de radicado 1-2020-07716 del 11 de febrero de 2020 el señor Luis Francisco Chaves Triana, hijo del señor Francisco José Chaves Espinosa (Fallecido), en respuesta al oficio con número de radicado 2-2020-04228 del 31 de enero de 2020, con relación al trámite de legalización urbanística del desarrollo Belén El Edén II A, expresó lo siguiente: “(...) Queremos aclarar que en este momento no tenemos nada que ver con el proceso en mención. Por tal motivo agradeceríamos que nos saquen de cualquier proceso que tenga que ver con dicho proyecto”.

Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, ni los propietarios del predio de mayor extensión, ni los terceros determinados e indeterminados se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “Belén El Edén II A”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

Que las empresas servicios públicos domiciliarios conceptuaron sobre y dieron viabilidad de la prestación de servicios para el desarrollo, por medio de los siguientes oficios:

N.º	Oficio / Concepto Técnico N.º	Fecha	Entidad
-----	-------------------------------	-------	---------

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

N.º	Oficio / Concepto Técnico N.º	Fecha	Entidad
1	S-2018-315227, 3331003-2018-2173	24 de octubre de 2018	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - ESP.
2	07186666	8 de noviembre de 2018	Enel - Codensa S.A. ESP
3	ECRGC-EOI 1652 2018	12 de octubre de 2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB ESP.
4	10150224-754-2018	11 de octubre de 2018	Gas Natural S.A. ESP.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA., mediante oficio No. 2018EE246913 del 22 de octubre de 2018 concluye que el desarrollo “*Belén El Edén II A*” no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental; por lo cual, se considera viable ambientalmente su legalización.

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, allegó los conceptos técnicos 8310 del 19 de diciembre de 2017 y CT 8464 del 14 de noviembre de 2018 Adenda N° 1 del CT-8310 de 2017 (el cual solicitó la Secretaría Distrital del Hábitat Territorial debido a la variación del nombre del desarrollo, el área del polígono y la numeración de los predios incluidos en el desarrollo “*Belén El Edén II A*”), en los cuales concluyó factible la legalización de la totalidad del desarrollo, estableciendo algunas recomendaciones que se relacionan en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Que la Secretaría Distrital de Planeación acorde al procedimiento vigente, adelantó el estudio urbanístico para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, en el que se analizaron las condiciones urbanísticas del mismo.

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística mediante oficio No. 2-2019-05564 del 5 de febrero de 2019, encontró que el plano del desarrollo “*Belén El Edén II A*” se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y cumple con los aspectos cartográficos requeridos por esta entidad, por lo tanto, se encuentra aceptable cartográficamente.

Que en el estudio vial realizado al plano de loteo del desarrollo “*Belén El Edén II A*” por la dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría remitido mediante memorando 3-2019-19133 del 16 de agosto de 2019, informó que:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“(…)

A. ESTUDIO VIAL BELÉN EL EDÉN 2A:

Bajo las anteriores consideraciones y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial del Desarrollo Belén El Edén 2A es el siguiente:

- Carreras 103B, 104B y Calle 18, frente al Desarrollo en estudio: Vías tipo V8 de ancho variable

comprendido entre 10 y 13 metros, entre líneas de demarcación.

Paramentadas con los lotes del Desarrollo en estudio en un costado y con los lotes catastrales en el otro costado.

- Calle 17D, frente al Desarrollo en estudio: Vía tipo V9 de ancho variable comprendido entre 8 y 9

metros, entre líneas de demarcación.

Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio en un costado y con los lotes catastrales en el otro costado”.

Que el artículo 300 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial indica que “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.”.

Que, en este sentido, el Artículo 299 Instrumentos Normativos, del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que: “Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se registrarán 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.

Que, en relación con lo anterior, en la visita a terreno el día 10 de mayo de 2019, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbano que reposa en el expediente y que hace parte integral de la presente resolución

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que en la elaboración del estudio urbano se encontró que el desarrollo “*Belén El Edén II A*”, presenta déficit urbanístico por procesos de ocupación y construcción inadecuados, reflejado, entre otros, en un déficit de zonas verdes y comunales de 1.562,46 m², además su infraestructura vial es deficiente y está delimitado por tres vías vehiculares y una peatonal (costado suroccidental). Así mismo, se encontró que el Entorno Inmediato donde se encuentra implantado el desarrollo corresponde a una “*Zona Antigua y Consolidada*”, la cual presenta una intensidad de actividades terciarias, administrativas y dotacionales, reflejada en el número de usos en donde la vivienda comparte proporcionalidad con el resto de usos sin que exista equilibrio. Adicionalmente, el desarrollo tiene influencia directa del Casco Fundacional de Fontibón y de los ejes de actividad o comerciales que se desprenden de esta zona y de la Plaza de Mercado. En consecuencia, debe existir un equilibrio entre las áreas destinadas a vivienda, como de las áreas destinadas a otros usos, en ese sentido, se elabora la siguiente propuesta normativa.

Que por lo anterior atendiendo al origen informal y características urbanísticas deficitarias del desarrollo “*Belén El Edén II A*” en virtud de los artículos 295 y 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 se concluye que éste sería sujeto de aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral y le serían aplicables las normas urbanísticas que más se adecúen a las características físicas del desarrollo en el marco del soporte técnico del Estudio Urbano.

Que no obstante lo anterior, en la elaboración del Estudio Urbano del desarrollo “*Belén El Edén II A*” se encontró que se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 75 Fontibón, la cual no ha sido objeto de reglamentación en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 190 de 2004).

Que, frente a lo anterior, el numeral 9 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, establece que “*Las normas sobre usos y tratamientos contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan.*”.

Que, de acuerdo con lo anterior, al desarrollo “*Belén El Edén II A*” le son aplicables las normas sobre usos y tratamientos contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Que de conformidad con la Plancha No. 19 a Escala 1:5000 “*PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION Y TRATAMIENTOS*”, el desarrollo “*Belén El Edén II A*”, se localiza en Área de Actividad Múltiple (M), al cual se le asignó el código reglamentario: A- M-03-3C, lo cual significa lo siguiente:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

- A: Tratamiento de Actualización
M: Área de Actividad Múltiple
03: Código que indica la intensidad de los usos
3C: Altura máxima tres (3) pisos con Tipología Continua (C).

Que, a pesar de lo anterior es importante señalar que de conformidad con el artículo 245 del Acuerdo 6 de 1990 *“la Legalización será considerada e instrumentada como una de las formas legítimas de incorporación de nuevas áreas urbanas según lo reglamentado por el presente Acuerdo”*. En concordancia con lo anterior, el artículo 244 del mismo Acuerdo señala que *“Sin perjuicio de la posibilidad de legalización de desarrollos dentro del área urbana ordenada por los acuerdos distritales y la Ley 9 de 1989, la legalización se destaca como una de las formas de incorporación al área urbana del Distrito Especial de Bogotá, de zonas, barrios, asentamientos y desarrollos en general, situados al exterior de los perímetros urbanos”*. En este sentido, el numeral 2 del artículo 159 del mismo Acuerdo 6 de 1990 indica que dentro de las *“Materias comprendidas en el segundo nivel de zonificación”*, se incluyen *“La incorporación ordenada como nuevas áreas urbanas de los sectores rústicos de las áreas suburbanas susceptibles de ser definidos en usos urbanos, para su ulterior desarrollo por urbanización”*.

Que adicionalmente, el artículo 64 del Acuerdo 6 de 1990 establece que el Segundo Nivel de Zonificación comprende las siguientes formas de zonificación, según la naturaleza de los elementos de la estructura urbana, los valores urbanísticos y las actividades que tutelan las normas respectivas así:

“

“A. Zonificación para la segregación de los usos urbanos no urbanos, mediante la definición de Áreas urbanas, Suburbanas, Rurales y Zonas de Reserva Agrícola, con sus propios ámbitos normativos, a fin de establecer una separación conveniente entre la ciudad y el campo y garantizar el proceso ordenado de incorporación de nuevas áreas Urbanas de los sectores de las Áreas Suburbanas que sean susceptibles de ser definidos en usos urbanos.”

B. Zonificación para la reglamentación de usos y estructuras en los sectores afectados con programas de renovación urbana, de habilitación y de adaptación de terrenos suburbanos con inversión determinante, específicamente destinada a la ejecución de tales programas.” (Subrayas fuera del texto)

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Que en este sentido, el artículo 246 del Acuerdo 6 de 1990 indicó que la habilitación como *“instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la Administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras”*.

Que por lo anterior, dadas las características actuales del desarrollo al ser el procedimiento de legalización urbanística el reconocimiento de una situación de hecho que surgió al margen de la normatividad urbanística ocupado por vivienda, lo que implica entre otras consecuencias que el mismo presenta déficit en infraestructura que lo soporte y que a la luz del Acuerdo 6 de 1990 se considere como una zona susceptible de incorporación ordenada como nueva área urbana, es necesario que la reglamentación del desarrollo quede incluida dentro del segundo nivel de zonificación; lo cual implica que la reglamentación para el desarrollo se asimile a las normas establecidas para el Tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990, reglamentado por el Decreto 735 de 1993.

Que con el fin de adoptar norma de usos y edificabilidad, y teniendo en cuenta las características urbanísticas deficitarias del desarrollo, se realiza una homologación con las normas aplicables a los casos de legalización presentes en el Acuerdo 6 de 1990 asignándosele al mismo para usos, volumetría y tratamiento las normas establecidas en el código A-RG-02-3C, el cual tiene el siguiente significado: A = Tratamiento de Actualización, RG = Área de Actividad Especializada Residencial General, 02 = Intensidad del uso, 3C = 3 pisos en tipología continua, quedando la zonificación y Tratamientos, de conformidad con el plano Oficial de Zonificación y Tratamientos del Acuerdo 6 de 1990 y Decreto Distrital 735 de 1993, con la especificidad definida en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Que teniendo en cuenta que el desarrollo *“Belén El Edén II A”* se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 75 Fontibón, la cual no ha sido objeto de reglamentación en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 190 de 2004 –, en cuanto a usos y tratamientos, la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía por usos más rentables.

Que adicionalmente de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modifica el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que se generan en casos donde se autoriza un mayor

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación. Por lo anterior, debido a que el desarrollo “Belén El Edén II A” no está enmarcado en ninguno de los tratamientos anteriormente señalados y a que se le asignan los usos del Acuerdo 6 de 1990 por no estar reglamentada la correspondiente UPZ la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, entre los días 20 de septiembre de 2019 y 4 de octubre de 2019 se fijó en la cartelera de la entidad un aviso informando el lugar y el horario de consulta del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones. Así mismo, el día 18 de septiembre de 2019 la Secretaría Distrital de Planeación realizó un taller informativo con la comunidad, en el cual dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y se respondieron inquietudes sobre el mencionado estudio.

Que, adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Decreto Distrital 476 de 2015, Decreto Distrital 800 de 2018 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1203 de 2017, se encontró viable la legalización del desarrollo “Belén El Edén II A”, de la Localidad de Fontibón.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo “Belén El Edén II A”, ubicado en la Localidad No. 09 - Fontibón y adoptar el Plano No. F284/4-07 que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m²)	%
ÁREA BRUTA	6.249,82	100,00
ÁREA ÚTIL	2.983,58	47,74
ÁREA DE CESIÓN	3.266,24	52,26

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Nº MANZANAS	1
Nº PREDIOS	28

Parágrafo. Ordenar a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, que efectúe la incorporación del Plano No. F284/4-07 en la Base de datos Geográfica Corporativa - BDGC, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Artículo 2º. Estructura Básica. Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004 – Compilación del POT) en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

Artículo 3º. Suelo de Protección. En el área delimitada del desarrollo “Belén El Edén II A”, no se identificaron elementos constitutivos del Suelo de Protección.

3.1. Estructura Ecológica Principal. Como se indicó en la parte resolutive de este acto administrativo en el área delimitada del desarrollo “Belén El Edén II A”, no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental.

3.2. Zonas de Alto Riesgo no Mitigable. De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER-, mediante conceptos técnicos CT 8310 del 19 de diciembre de 2017 y CT 8464 Adenda N° 1 del CT-8310 de 2017 (el cual solicitó la SDHT debido a la variación del nombre del desarrollo, el área del polígono y la numeración de los predios incluidos en el desarrollo), concluyó que para el área donde se localiza el desarrollo “Belén El Edén II A”, desde el punto de vista de riesgos, se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo.

Sin embargo, todos los predios que conforman el desarrollo “Belén El Edén II A”, y las entidades públicas respectivas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, el cual señala lo siguiente:

“(…)

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa e inundación por desbordamiento del desarrollo Belén El Edén II Parte A, encontrando que desde el punto de vista de riesgos se considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.
- En el área donde se encuentra localizado el desarrollo Belén El Edén II Parte A, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por movimientos en masa o ante eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme con los planos normativos de “Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004 (el cual compila las disposiciones contenidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 o Plan de Ordenamiento Territorial -POT) y “Amenaza de Inundación por Desbordamiento” de la Resolución 858 de 2013 de Secretaría Distrital de Planeación.
- En el análisis de riesgo se definió que el desarrollo Belén El Edén II Parte A se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento y eventos relacionados a movimientos en masa.
- Este concepto técnico refleja las condiciones de amenaza y riesgo evaluadas durante la visita de campo y tuvo en cuenta los insumos disponibles a la fecha de su elaboración; por lo tanto, este documento es provisional hasta que se actualice con base en la información cartográfica definitiva que suministrará la SDHT

En relación con el desarrollo objeto de análisis se recomienda:

- Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector denominado por una tipografía plana, se recomienda a la EAB-ESP implementar obras de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.
- Para el diseño sísmo resistente de las edificaciones en los diseños estructurales y geotécnicos deben tenerse presentes las disposiciones del Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, que el sector está localizado en la zona geotécnica “Lacustre A” y en la zona de respuesta sísmica “Lacustre-500”, donde pueden presentarse efectos de sitios relacionados con Ampliación del suelo. Bogotá está localizada en una zona

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

de amenaza sísmica *INTERMEDIA*, para la cual la aceleración horizontal pico efectiva de diseño es de 0.15g.

- Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiere realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER “Lineamientos Técnicos para la Reducción de riesgos en Excavaciones en Bogotá, D.C”.
- Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local o la autoridad competente el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios el sector.
- Se recomienda a los propietarios y/o constructores que en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos desarrollos o procesos de renovación urbana o redensificación, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que, por efectos de la variabilidad climática, por las alta precipitaciones o eventos extremos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad.
- Las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, las que ejecuten obras civiles mayores o las que desarrollen actividades industriales o de otro tipo deberá dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial al Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, en desarrollo del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 relacionados con el deber de realizar los análisis específicos de riesgo, las medidas de reducción y los planes de emergencias y contingencias. De igual forma, deberán velar por la implementación, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.

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 la visita al polígono del mismo. 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 variaciones que sean del caso.

Se reitera que la vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por lo tanto si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones este deberá ser ajustado,

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio”.

Artículo 4°. Estructura funcional y de servicios. Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Sistema de Movilidad, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura en el ámbito del desarrollo “*Belén El Edén II A*”, se encuentra lo siguiente:

4.1. Sistema de movilidad – Subsistema vial. El subsistema vial está conformado por los siguientes componentes:

4.1.1 Malla vial arterial. En el desarrollo “*Belén El Edén II A*”, no se han constituido reservas para vías pertenecientes a la malla vial arterial.

4.1.2. Malla vial local. Según estudio de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, el trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: las Carreras 103B, 104 B y Calles 18 y 17 D, las cuales se encuentran señaladas en el Plano No. F284/4-07 y constituyen el elemento de conectividad y articulación al espacio público. El área total de zonas viales corresponde a 3.266,24m².

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. F284/4-07 que hace parte integral del presente acto administrativo

4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales

4.2.1 Localización y Definición. Es el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

El desarrollo “*Belén El Edén II A*” no cuenta con zonas verdes y comunales, ni zonas peatonales.

4.3. Sistemas Generales de Servicios Públicos. Para efectos de la presente Resolución, a continuación, se transcriben los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos expedidos por las respectivas empresas para el desarrollo, los cuales hacen parte integral del expediente de legalización, así:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollo “Belén El Edén II A”.
Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

**EAB –
ESP-**

Mediante el oficio **S-2018-315227**, 3331003-2018-2173 del 24 de octubre de 2018, el Director de Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 3, remitió concepto técnico en el que informó para el asentamiento “Belén El Edén II A” lo siguiente:

*“(…) En atención al memorando del asunto, mediante el cual se solicita Concepto de legalización del asentamiento **BELÉN EL EDÉN II-A**, ubicado en la localidad de **FONTIBÓN**, atentamente se informa que una vez realizada la visita de verificación técnica y consultadas las planchas **H15** de Alcantarillado pluvial, sanitario y la plancha **227-IV-D-3** de Acueducto, se encontró el siguiente estado actual de las redes:*

LOCALIZACION	RED ACUEDUCTO Plancha 227-IV-D-3	RED ALCANTARILLADO SANITARIO Planchas H-15	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Planchas H-15
CL 18	Ø4” de PVC ANDEN COSTADO SUR	Ø8”CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA	ESCORRENTIA SUPERFICIAL NO REQUIERE
CL 17 D	Ø3”AC ANDÉN COSTADO NORTE	Ø8”CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA	Ø 14”CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA
KR 103 B	Ø4” de PVC ANDEN COSTADO OCCIDENTAL	Ø8”CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA	Ø 16”CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA
KR 104 B	Ø4” de PVC ANDEN COSTADO OCCIDENTAL	Ø 12” CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA	Ø 36” CONCRETO SIN REFUERZO EN CALZADA

*En consideración a lo anterior la EAB-ESP ha evaluado la posibilidad técnica para la presentación de servicios de acueducto y alcantarillado, concluyendo que es **VIABLE**, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

1. Manzana 1, para todos los predios hay viabilidad de servicio
2. Los predios de la manzana 1, cuentan con servicio de acueducto y alcantarillado por las redes existentes sobre la CL 18, CL 17D, KR 103 B y KR 104 B.
3. Para el manejo de las aguas lluvias, puede hacer la entrega del sistema a calzada para que la escorrentía llegue a los sumideros ubicados en las vías de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente de las EAB-ESP.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que las condiciones técnicas mencionada, deben ser tenidas en cuenta, con el fin de garantizar la adecuada prestación del servicio para el desarrollo. (…)

ANEXO TÉCNICO

1. (…)

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

	<p>2. Esta viabilidad técnica queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del IDIGER, en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.</p> <p>3. La presente viabilidad técnica, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la SDP, por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado (...)</p> <p>4. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización expedida por la SDP.</p>
Enel - Codensa S.A. ESP	<p>Mediante comunicación No 07186666 del 8 de noviembre de 2018, la empresa Enel Codensa emitió concepto para el desarrollo “Belén el Edén II A” informando:</p> <p>“(…) Dando respuesta a lo solicitado en el radicado del asunto, y enmarcadas en el Decreto Distrital 476 de 2015 relacionado con el procedimiento de legalización urbanística, donde solicitan se expida el concepto técnico de afectación por líneas de alta tensión de Enel Codensa para el asentamiento Belén El Edén II-A de la localidad de Fontibón, nos permitimos informar que:</p> <p>De acuerdo a los planos suministrados en CD por ustedes del desarrollo del asunto, se verifico, analizo y confronto con los datos geo referenciados del sistema del área de información Técnica de la Compañía determinando que el desarrollo mencionado, No presenta afectación por líneas de alta tensión (115 ni 57.5 Kv) de Enel Codensa.</p> <p>Dado lo anterior, Enel Codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector.”</p>
ETB	<p>Mediante Oficio de la ETB ECRGC-EOI 1652 2018 del 12 de octubre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P. determinó para el desarrollo Belén El Edén II A:</p> <p>“(…) - ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.</p> <p>- Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.</p> <p>- Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las</p>

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

	<p>responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).</p> <ul style="list-style-type: none">- El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5406 del 16 de julio de 2018.- ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.- La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. <p>(...)”</p>
<div>GAS NATURAL</div>	<p>Mediante Concepto Técnico CT No. 10150224-754-2018 del 11 de octubre de 2018, la empresa GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “Belén el Edén IIA” lo siguiente:</p> <p>“(…) De acuerdo a su solicitud de concepto técnico para el desarrollo detallado en la tabla adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</p> <p>Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. cuenta actualmente con la infraestructura 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 la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</p> <div><div>DESARROLLO</div><div>Belén El Edén II-A</div></div>

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.

Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural S.A. E.S.P. en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. (Art. 229, decreto 190 de 2004).

Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos, y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 405 05 00.

*El presente certificado (...) se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m³/h por unidad de vivienda.
“(...)”*

Parágrafo. De conformidad con los conceptos técnicos citados, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por cada empresa para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en cada uno de los predios.

CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 5°. Zonificación y Tratamientos. De conformidad con lo expuesto en la parte motiva el área comprendida por el desarrollo “Belén El Edén II A” queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística, dispuesta en el Acuerdo 6 de 1990:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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



Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada Zona Residencial General, Código A-RG-02-3C

Artículo 6°. Usos. Los usos obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista en el Decreto Distrital 735 de 1993, Decreto Distrital 325 de 1992, reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990 homologada por las razones expuestas en la parte motiva y de acuerdo a la localización del desarrollo “Belén El Edén II A”, sino también con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 obedecen a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

En ese sentido, los usos permitidos son los que se describen en el presente artículo, con las condiciones y restricciones descritas y las exigencias de parqueo definidas en el Parágrafo 3, así:

Para los predios con frente a la Calle 18 (eje zonal), se podrán acoger a los siguientes usos

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	NORMA APLICABLE
A-RG-02-3C (Eje zonal)	Especializada	Residencial general	Residencial	-Comercio de cobertura local I-A y I-B y Zonal II-A - Oficinas - Institucional - Industrial Clase I-A	Se rige por lo dispuesto en el Decreto Distrital Decreto 735 de 1993.

Para los predios ubicados con frente sobre las Carreras 103B, 104B y sobre la Calle 17D, se acogerán a los siguientes usos:

CODIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	NORMA APLICABLE
A-RG-02-3C	Especializada	Residencial General	Residencial	- Comercio de cobertura local I-A y I-B.	Se rige por lo dispuesto en el Decreto Distrital Decreto 735 de 1993.

USO PRINCIPAL:

Uso de Vivienda.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones.
- Vivienda compartida

USOS COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

1.- Comercio Local (Clase IA).

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:

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.

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.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2.- Comercio Local (Clase IB).

Se considera como destinadas al comercio local (Clase IB) de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 metros² a saber:

- a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como: prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b. Videotiendas 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.

3.- Comercio Zonal Menor Impacto (Clase IIA).

Incluye las actividades pertenecientes al comercio local, que se desarrollen en áreas de ocupación mayores a las establecidas para tal fin y además las siguientes actividades:

Venta de Bienes.

- a. Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares.
- b. Venta de textiles tales como: almacenes de ropa, telas, paños, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.
- c. Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaquetas y similares.
- d. Venta de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.
- e. Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos, de vidrio y similares.
- f. Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y similares.
- g. Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marqueterías.
- h. Venta de artículos para oficina.
- i. Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.
- j. Venta de artículos de la industria fonográfica.

Usos de Oficinas

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Desarrollable sobre el eje de tratamiento (Calle 18).

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- Edificaciones especializadas (Edificios de Oficinas).

Uso Institucional

De influencia local (Clase I) y zonal (Clase II), desarrollables en el eje de tratamiento (Calle 18).

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Locales en edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

Uso Industrial Clase I-A

Desarrollable sobre el eje de tratamiento (Calle 18).

Edificaciones o establecimientos:

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Edificaciones destinadas a otros usos.
- En nuevas edificaciones especializadas.

Parágrafo 1: Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Parágrafo 2: Se consideran prohibidos en el sector los usos que impliquen la fabricación y almacenamiento de explosivos.

Parágrafo 3. Exigencia de Parqueaderos: El desarrollo “Belén El Edén II A”, se localiza, de conformidad con la Plancha No. 19 del Acuerdo 6 de 1990, en el sector de demanda (D), “Baja”, y los cupos de estacionamientos (Parqueos) se encuentran en el Cuadro No. 1 del Decreto Distrital 321 de 1992.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Artículo 7°. Normas específicas.

7.1. Alturas: Las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista en el Decreto Distrital 735 de 1993, Decreto Distrital 325 de 1992, reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990 homologada por las razones expuestas en la parte motiva y de acuerdo a la localización del desarrollo “Belén El Edén II A”, sino también con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 obedecen a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

Altura máxima permitida:

- Altura máxima permitida de 3 pisos sin sobrepasar los 11.40 mts de altura, que equivale a: (Número de pisos permitido x 3.30 metros + 1.50 metros).

7.2. Antejardín. No se exige

7.3. Sótanos y Semisótanos. No se permiten

7.4. Rampas y Escaleras. De conformidad con el Literal a. del Numeral 3°, del artículo 13 del Decreto Distrital 735 de 1993, las rampas y escaleras deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

7.5. Paramentación. Rige la paramentación señalada en el plano urbanístico F284/4-07 que hace parte integral de la presente resolución, por lo cual no se permiten nuevas construcciones sobre dicha paramentación. Este será uno de los requisitos que deberán tener en cuenta los curadores urbanos al estudiar y expedir las licencias de construcción.

7.6. Área y frente mínimo de lote.

Área Mínima: 60,0 metros cuadrados.
Frente Mínimo: 5,0 metros.

Los predios existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores a las indicadas en el presente artículo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

mínimo; no obstante, deberán acogerse a las demás normas contenidas en el presente acto administrativo.

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

7.7. Aislamientos.

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

7.8. 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 metros	0,60 metros
Mayor de 10.00 metros a 14.99 metros	0.80 metros

Se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas por el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP) y las normas exigidas para las redes aéreas de teléfonos.

Parágrafo 1. No se permite la utilización de superficies metálicas expuestas en techo y paredes, con el fin de evitar reflexiones de las señales aeronáuticas.

Artículo 8°. Reconocimiento de edificaciones existentes. Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1848 de 2017, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 2106 de 2019 y sus modificaciones, Decreto 265 de 2020 *"Por medio del cual se reglamenta el ejercicio de las funciones para el reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística en el Distrito Capital, y se excluye de la jurisdicción de los curadores urbanos la facultad de expedir licencias de construcción y aprobación de otras actuaciones en las zonas o áreas que hayan sido objeto de legalización urbanística y en las cuales se adelanten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social formulados por la Secretaría Distrital del Habitat."*, la Resolución 205 de 2007 modificada por la Resolución 0854 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el Reglamento Colombiano de **EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Construcciones Sismo Resistentes –NSR-10, el Decreto Distrital 523 de 2010 sobre microzonificación sísmica, las normas aplicables del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, y demás normas sobre la materia.

Artículo 9°. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones. Cuando haya lugar a intervenciones de obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones, éstas quedarán sujetas a las presentes disposiciones y a las contenidas en la ley 1848 de 2017, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, el reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes –NSR-10, el Decreto Distrital 523 de 2010 sobre microzonificación sísmica, las normas aplicables del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios y demás normas aplicables sobre la materia.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE.

Artículo 10°. Obligaciones. De conformidad con lo establecido en el numeral 4° del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

10.1 Ejecución del subsistema vial. La malla vial deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de estas.

10.2 Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas. La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinan las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

10.3 Porcentaje exigido para zonas verdes y comunales. La situación actual y porcentaje exigido para zonas verdes y comunales es la siguiente:

Área Total del desarrollo	Área neta urbanizable	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
6.249,82 m ²	6.249,82 m ²	1.562,46 m ² (25%)	No existe	1.562,46 m ² (25%)	28

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el literal h del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008 la Secretaría Distrital de Hábitat deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para que se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

10.4 Escritura de constitución de barrios o desarrollos urbanísticos. El titular y la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

10.5 Entrega material y titulación de las zonas de cesión (zonas viales) destinadas al uso público. Es obligación del titular y de la comunidad entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – (DADEP), el dominio de las cesiones destinadas al uso público o transferir al Distrito Capital los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.

El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. F284/4-07, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 545 de 2016.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo estipulado en este numeral, el Distrito Capital de Bogotá a través de la entidad competente para ello podrá adelantar las acciones necesarias para utilizar los mecanismos estipulados en la Ley 2044 de 2020 para el saneamiento de la propiedad de las áreas de cesión identificadas en el Plano No. F284/4-07.

10.6 Anotación en los folios de matrícula inmobiliaria. El titular y la comunidad deberán adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 11°. Participación en la plusvalía: Teniendo en cuenta que el desarrollo “Belén El Edén II A” se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 75 Fontibón, la cual no ha

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

sido objeto de reglamentación en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 190 de 2004, en cuanto a usos y tratamientos, la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía por usos más rentables.

Adicionalmente de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modifica el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que se generan en casos donde se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación. Por lo anterior, debido a que el desarrollo “Belén El Edén II A” no está enmarcado en ninguno de los tratamientos anteriormente señalados y a que se le asignan los usos del Acuerdo 6 de 1990 por no estar reglamentada la correspondiente UPZ la presente resolución no configura hecho generador de plusvalía.

CAPÍTULO VI

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

Artículo 12°. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

12.1. Mejoramiento de la infraestructura vial. Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto de la presente Resolución en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

12.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos. Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de la presente Resolución 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 de que trata el artículo 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

12.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público. La entidad competente debe incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan la generación de zonas verdes y comunales, de acuerdo con el diagnóstico realizado en el estudio zonal urbano y la disposición de predios en el sector.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, dado que el desarrollo presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 1.562.46 m²; se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit, estas serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección del Taller del Espacio Público, con posterioridad al acto de legalización.

12.4. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático

-IDIGER: Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los Conceptos Técnicos Nos. CT 8310 del 19 de diciembre de 2017 y CT 8464 Adenda N° 1 del CT-8310 de 2017, por parte de los propietarios de los predios.

12.5 Acciones de control urbano. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016, que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Fontibón, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los Planes de Desarrollo y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las mismas.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 13°. Licencia de urbanización. La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 0149 del 4 de febrero del 2020.

Las construcciones existentes y las intervenciones para obra nueva, adecuaciones, ampliaciones y/o modificaciones tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente Resolución, en las condiciones señaladas en el Capítulo III - Normas Específicas.

Parágrafo. Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante los Curadores Urbanos.

Artículo 14°. Efectos de la legalización. La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a 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.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

Artículo 15°. Notificación, comunicación y publicación. La presente Resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, a la Secretaría Distrital del Hábitat, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, al responsable del trámite, y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos del artículo 32 del Decreto Distrital 476 de 2015 y de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Alcaldía Local de Fontibón y a la Inspección de Policía de la Localidad de Fontibón.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

Igualmente, se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

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 diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 35
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-24288 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1667216 Fecha: 2020-12-31 15:51
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: Subsecretaria de Gestión Corporativa
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Acto administrativo Consec:

(PUBLÍQUESE), (NOTIFÍQUESE), COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C.a los 31 días del mes de Diciembre de 2020

Adriana Cordoba Alvarado
Despacho - Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Antonio Emiro Rey. Subsecretario de Planeación Territorial. (E)
Yamile Andrea Hernández Casallas. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. (E)

Revisión Jurídica: Mónica Adarme. Subsecretaria jurídica (E).
Yohana Andrea Montaña Rios. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Germán Alonso Saldarriaga López. Arquitecto Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.
Sergio Mauricio Martínez Tocancipá, Contratista, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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