



Resolución Número No 0281 17 ABR. 2007

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá el D.C.**

### **EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

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

### **CONSIDERANDO**

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, *"por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones"*, se faculta a la Administración Distrital para llevar a cabo la legalización urbanística de los desarrollos.

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

Que mediante el Decreto Distrital 367 del 4 de octubre de 2005, se reglamentó *"el procedimiento y demás requisitos para la legalización de los desarrollos humanos realizados clandestinamente, de conformidad con el artículo 458 de Decreto Distrital 190 de 2004"*.

Que el desarrollo San Juan de Usme IV Sector, de la UPZ 57 – Gran Yomasa, ubicado en la Localidad No. 05 de Usme, se consolidó con anterioridad al 27 de junio de 2003, de acuerdo con las aerofotografías del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, vuelo SAV 415 de febrero de 1998, foto 102, sobre 8789 de la faja 3.

Que a través del Decreto Distrital 411 del 23 de diciembre de 2004, se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 57, GRAN YOMASA, ubicada en la localidad No. 05 de Usme, dentro de la cual se localiza el desarrollo objeto de esta legalización.



No 0 2 8 1 , 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

Que el desarrollo San Juan de Usme IV Sector, se acoge a lo establecido en el literal B del artículo 33 del Decreto Distrital 367 del 4 de octubre de 2005, mediante el cual se define el Régimen de Transición aplicable a los desarrollo humanos en trámite de legalización que cuenten con plano de loteo radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) antes del 27 de junio de 2003, dado que esta entidad, mediante Contrato de Consultoría No. 2412-2002 suscrito con la Firma FAL Ltda, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 239 del Acuerdo 6 de 1990, 2 y 3 del C.C.A., ordenó de oficio iniciar el levantamiento del plano de loteo de este desarrollo.

Que en la visita a terreno realizada el 12 de julio de 2005, en cumplimiento del Contrato de Consultoría No. 120 de 2004, se constató que el desarrollo San Juan de Usme IV Sector, presenta una estructura urbana definida y una consolidación aproximada del 40%.

Que según el estudio urbanístico efectuado a través del citado contratista, se constató que el propietario y/o urbanizador del globo de terreno de mayor extensión y, por ende, el responsable de las obligaciones urbanísticas, es el Señor Héctor Morales Suspes identificado con C.C. 4.039.467, o sus herederos determinados e indeterminados.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo y 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, a través del aviso publicado en el diario el Tiempo del día 28 de Junio del 2005, esta entidad informó sobre el trámite de legalización del desarrollo San Juan de Usme IV Sector.

Que mediante aviso publicado en el diario La Republica del 2 de febrero de 2007, se citó a los herederos determinados e indeterminados del señor Héctor Morales Suspes, con el fin de que comparecieran al proceso de legalización e hicieran valer todos sus derechos.

Que adicionalmente, a través de oficio enviado mediante correo certificado numero 13386 del 28 de junio del 2005 se comunicó al señor Héctor Morales Pita, heredero del señor Héctor Morales Suspes, a la Carrera 78 A No. 47-30 Sur Torre A apto. 211 de esta ciudad, con el fin de que se hiciera parte dentro del proceso de legalización e hiciera valer sus derechos.

Que el señor Héctor Morales Pita, mediante radicación No. 1-2005-26109 del 25 de julio de 2005, compareció dentro del término indicado en la publicación manifestando que: *"le ratifico que como propietario del predio tengo pleno conocimiento y estoy totalmente de acuerdo con dicho proceso de legalización"*.



No 0 2 8 1

17 ABR. 2007

## Continuación de la Resolución Número

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

Que las Empresas de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -E.S.P.-, de Telecomunicaciones de Bogotá, CODENSA S.A. ESP., y Gas Natural, emitieron conceptos favorables sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos en el desarrollo objeto de la presente legalización.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) emitió el concepto técnico No. 4462 del 13 de julio de 2006, en el cual se delimitan las diferentes zonas en riesgo y amenaza del asentamiento de que trata esta resolución.

Que el desarrollo San Juan de Usme IV Sector no cumple con los porcentajes de cesión obligatoria, y la zona faltante se compensará a través del pago al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.

Que adelantados los estudios y trámites de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, se encontró que era viable la legalización del desarrollo *San Juan de Usme IV Sector*, de la Localidad No. 05 de Usme, con exclusión de los predios relacionados en el cuadro anexo a la presente resolución, ubicados en Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada Santa Librada y en zona de alto riesgo y amenaza.

En merito de lo expuesto,

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

Legalizar el desarrollo que se relaciona a continuación y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:

UPZ	DESARROLLO	HECTÁREAS	No. LOTES	PLANO No.
57 - GRAN YOMASA	San Juan de Usme IV Sector	0,52	51	US 120/4-02

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



17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número **No 0281**

*Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.*

## CAPITULO II

### ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 57 - GRAN YOMASA

#### ARTÍCULO 2. LINEAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA.

Las intervenciones que se realicen en los barrios legalizados mediante este acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica (consignada en el plano No. 1 correspondiente del Decreto Distrital No. 411 de diciembre 23 de 2004) de la UPZ 57 – GRAN YOMASA, a la cual pertenecen.

#### A. SUELO DE PROTECCION

Las zonas identificadas a continuación, demarcadas en los planos del desarrollo objeto de legalización, que forman parte integral de la presente reglamentación, constituyen suelo de protección, según lo establecido en el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se rigen por las siguientes disposiciones:

#### 1. Estructura Ecológica Principal

Desarrollo	Sistema Hidrico: Cauces y rondas de Rios y Canales
San Juan de Usme IV Sector	Quebrada Yomasa (Santa Librada)
NORMATIVIDAD COMPETENTE	Decreto Distrital 190 de 2004
USOS PERMITIDOS	A. En la Z.M.P.A.: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclo rutas, alamedas y recreación pasiva. B. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

La demarcación exacta de cada uno de los predios localizados en el área señalada anteriormente, aparece consignada en el plano urbanístico del desarrollo correspondiente o en el Cuadro anexo No 1, los cuales forman parte de la presente reglamentación.



No 0 2 8 1 , 17 ABR. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

En ningún caso se reconoce la ocupación, con cualquier uso urbano, en zonas definidas como parte de la Estructura Ecológica Principal o en las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 458, numeral 8, del Decreto Distrital 190 de 2004.

## 2. Áreas en Amenaza y/o Riesgo.

Los predios localizados en zona de amenaza y/o riesgo aparecen delimitados en el plano del Desarrollo y se relacionan en el cuadro anexo No. 1 (áreas de reserva), según los conceptos emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), que se enuncian a continuación:

UPZ	DESARROLLO	CONCEPTO No.
57, GRAN YOMASA	San Juan de Usme IV Sector	CT. No. 4462 de 13 de julio de 2006.
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ El desarrollo San Juan de Usme IV Sector de la localidad de Usme, se encuentra localizado en una zona de amenaza alta, media y baja por fenómenos de remoción en masa, tal como se presenta en el ANEXO 1. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio y bajo, por fenómenos de remoción en masa (ANEXO 2).</li><li>➤ Desde el punto de riesgo, la DPAE considera factible la legalización del desarrollo San Juan de Usme IV Sector.</li><li>➤ Se sugiere, para la zona verde del desarrollo San Juan de Usme IV Sector, por encontrarse en amenaza alta por fenómenos de remoción en masa, no urbanizar y destinar su uso como zona verde y de recreación pasiva.</li><li>➤ Se recomienda implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, obras de recuperación de la zona de ronda y preservación ambiental, de la quebrada Santa Librada, obras de protección de laderas, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.</li><li>➤ Articular con el Decreto Distrital 367 de 2005 para que en el marco del artículo 20 (Prevención y Control y Taller informativo y compromiso de la comunidad) se aprovechen los espacios de divulgación (talleres de información) para orientar a la comunidad y difundir material impreso sobre las prácticas constructivas más adecuadas en el sector, buscando la construcción de viviendas más seguras sin que afecten las condiciones del barrio.</li><li>➤ 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).</li><li>➤ Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento de los artículos 1 y 2 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.</li><li>➤ Se recomienda revisar la delimitación, condiciones y restricciones establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB para la zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la quebrada Santa Librada, debido a que la EAAB es la entidad competente de la definición y por consiguiente de la afectación de las zonas de Ronda y las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, de los cuerpos de Agua localizados en el Distrito Capital y de esta manera garantizar que cualquier proyecto de urbanismo que se realice en el predio no afecte la red hídrica del sector, que se traduce en generación o aceleración de fenómenos de inestabilidad.</li><li>➤ Se considera necesario revisar el estado de las obras adelantadas en el sector de el Pedregal – mediante el contrato de construcción COP-589- de 1999 – con el fin de adelantar el mantenimiento de las mismas y garantizar que efectivamente contribuyan a mejorar las condiciones de estabilidad en el sector.</li></ul>		



No 0281 17 ABR. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

En todos los casos, para el trámite de las licencias de construcción, se deben tener en cuenta las restricciones definidas en la presente resolución, de acuerdo con los conceptos emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), las empresas prestadoras de servicios públicos y las entidades competentes, en especial lo dispuesto por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

**B. SISTEMA DE MOVILIDAD.**

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial arterial, intermedia y local, que se encuentran señalados en el plano de loteo del desarrollo, constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público de la UPZ No. 57 – GRAN YOMASA.

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

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

ZONAS DE USO PÚBLICO POR CADA DESARROLLO						
UPZ	DESARROLLO	ZONA	Área de zonas de uso público (zonas verdes y comunales) en m2	% existente respecto del área total de cada desarrollo	Déficit respecto del área total de cada desarrollo M2	No. de Lotes
57 - GRAN YOMASA	San Juan de Usme IV Sector	Zona Verde y comunal	(25%) 1.300.64	20.49% (1.066.14 m2)	4.51% (234.5 m2)	51

**2. Componentes y Normatividad**

El Sistema de Espacio Público construido, está conformado por:

	PARQUES DISTRITALES Y ZONAS VERDES	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	Parques de escala zonal, barrial, vecinal y de bolsillo, localizados en los desarrollos objeto de la presente reglamentación.	Corresponde las siguientes zonas localizadas en los desarrollos objeto de la presente reglamentación: - Vías peatonales - Red de andenes - Zonas de control ambiental - Separadores - Retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías, paseos y/o alamedas - Puentes
NORMATIVIDAD	Decreto Distrital 190 de 2004 - Artículos 239 a 248, 252 a 260 - Demás normas que reglamentan la materia	Decreto Distrital 190 de 2004 - Artículos 240, 245 a 247, 249, 250, 255, 263 a 267. - Demás normas que reglamentan la materia



Nº 0281, 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.***

El señor Héctor Morales Pita, como responsable del trámite de legalización, deberá realizar la entrega de las áreas destinadas al uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público, que conforman el espacio público de los desarrollos contenidos en el presente acto administrativo.

### **3. Entrega de Zonas.**

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

## **ARTÍCULO 3. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS**

### **A. SISTEMA MOVILIDAD - Reservas Viales**

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

### **B. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

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



No 0 2 8 1, 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

Desarrollo	EAAB			Codensa	ETB	Gas Natural					
	Concepto	Servicio	Estado de Redes								
San Juan de Usme IV Sector	0840-2005-043 (S-2005-011036) de 21 de Enero de 2005. Acueducto y Alcantarillado Viable. No tiene posibilidad de servicio los predios que están ubicados en áreas de uso restringido y/o reservada.	Acueducto	Por Diseñar	Concepto del 05/01/2005. Sin Afectación por Líneas de Transmisión.	Viabilidad del Servicio Memorando del 21/12/2004	Viabilidad del Servicio. Concepto 1171-00601-2004 del 28/12/2004					
		Alcantarillado Sanitario	Por Diseñar								
	El desarrollo cuenta con los siguientes predios ubicados dentro de la Ronda Hidráulica y Zona de manejo y Preservación Ambiental de las Quebrada Santa Librada, definidas por la empresa.	Alcantarillado Pluvial	Por Diseñar								
<table><tr><th>MANZANA</th><th>LOTES</th></tr><tr><td>91</td><td>2,3,4,5,6,7,6,8 y 9</td></tr><tr><td>A1</td><td>2,3,4 y 5</td></tr><tr><td>Zona Verde</td><td>Totalmente</td></tr></table>		MANZANA	LOTES	91	2,3,4,5,6,7,6,8 y 9	A1	2,3,4 y 5	Zona Verde	Totalmente		
MANZANA	LOTES										
91	2,3,4,5,6,7,6,8 y 9										
A1	2,3,4 y 5										
Zona Verde	Totalmente										

**PARÁGRAFO:** Los señalamientos que sobre el tema han expresado cada una de esas empresas, son, en síntesis:

**ACUEDUCTO.** La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá evaluó la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, concluyendo que es Viable. No tienen posibilidad de servicio los predios que presentan ubicación en área de uso restringido y/o reservada, según oficio No. 0840-2005-043 (S-2005-011036) de 21 de Enero de 2005. El servicio de Acueducto depende del Tanque Monteblanco.

**CODENSA.** La Empresa de Energía CODENSA S.A. ESP (distribuidora de Energía) informó que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica para los desarrollos. Sin afectación por Líneas de Transmisión.

**ETB.** La Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, informó que los desarrollos se encuentran ubicados dentro de área de influencia de la central telefónica de su respectivo sector.

El suministro del servicio depende de la disponibilidad técnica existente en la central telefónica en el momento en que se realice el estudio para la elaboración de un proyecto de red que permita la atención del barrio. Las canalizaciones y redes telefónicas las proyecta, construye y asume la Empresa.





No 0281, 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

**GAS NATURAL.** La Empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó que para la proyección de expansión del servicio cuenta con la infraestructura construida necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad y la disponibilidad de expansión de redes es posible, de acuerdo a estudios y diseños que se realizarán con base en la ubicación geográfica y número de viviendas construidas en la zona, que conduzcan a conocer un consumo potencial y una revisión de la capacidad total a distribuir y, a su vez, permita evaluar la infraestructura faltante necesaria para el cubrimiento del servicio.

### CAPITULO III

### REGLAMENTACION

#### ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo: - San Juan de Usme IV Sector	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto 431 de 28 de Diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 57, GRAN YOMASA.

*Nota: Las normas aplicables son las relacionadas en el cuadro anterior y las demás normas urbanísticas vigentes. Los sectores normativos que se señalan en este cuadro corresponden a los de la UPZ 57 GRAN YOMASA.*

#### ARTÍCULO 5. USOS

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

SECTOR 3 San Juan de Usme IV Sector (ver localización en el artículo 5 de la presente Resolución)						
		ESCALA (Ver NOTA 1)			Exigencia de estacionamientos (Ver NOTA 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
	Vivienda unifamiliar y bifamiliar				1x8 viviendas	1x18 viviendas



No 0 2 8 1 17 ABR. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

	Vivienda multifamiliar				1x6 viviendas	1x15 viviendas
			8,12,15,20		1x250 m2	1x400 m2
				9,15,20	1x200 m2	1x300 m2
	Cultural			9,15	1x200 m2	1x300 m2
			2,12,15,17		1x60 m2	1x450 m2
				9,15,17	1x60 m2	-----
	Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		9,15,22		1x60 m2	1x100 m2
	Comercio vecinal B			9,14-A	-----	-----
	Servicios alimentarios		9,14-A		1x120 m2	1x120 m2
	Servicios profesionales técnicos especializados			9,14-A	-----	-----
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos			14-A	-----	-----
	Industria			1,14 A,22	1x120 m2 de construcción	1x300 m2 de construcción
	Culto			2,8,9,15,20	-----	-----
	Servicios de parqueadero	8,12,15,21,22			-----	-----
	Servicios técnicos especializados		1,9,15,22		1x100 m2	1x200 m2

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

1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.

2. Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.

8. Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.

9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.

12. Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.

14-A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.

15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.

17. Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D., y el D.A.B.S., para su reglamentación y condiciones de localización.

20. Solamente los existentes.

21. Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla vial arterial.

22. Sobre vía vehicular.

Nota 1: Los usos sobre estas vías se establecen para predios localizados en el sector normativo 3.

Nota 2: Los usos sobre los CML y vías del plan vial arterial estarán dados para los predios con frente a estos ejes.

Nota 3: Las disposiciones para los usos dotacionales se encuentran contenidas en el Decreto 159 de 2004, por medio del cual se adoptan las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

**NOTA 2:** Condiciones para los estacionamientos

- La exigencia general de estacionamientos se hace por metros cuadrados (m2) de área construida a menos que en el cuadro se especifique otra unidad de medida.



**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por el D.A.P.D.
- Los usos dotacionales cuando requieran Plan de implantación deberán cumplir con los requerimientos adicionales de estacionamientos para camiones, transporte colectivo y otros que se determinen en los respectivos planes.
- Los usos dotacionales de cobertura metropolitana que superen los 2000 m2 de área construida deberán prever solución para las zonas de carga.
- Los usos de comercio y servicios que requieren aprobación del D.A.P.D. mediante Plan Especial de Implantación podrán ser objeto de exigencias especiales de estaciones y zonas de carga, conforme a las condiciones particulares del uso.
- Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.
- Para todos los usos operan las condiciones establecidas por el POT, que no hayan sido contempladas en la presente resolución.

**ARTÍCULO 6. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

Según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 159 de 2004, mediante el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, el equipamiento comunal privado se rige por las siguientes normas:

**A. ELEMENTOS DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

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

**B. EXIGENCIA.**

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes y/o sean sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas, proporciones y destinación que se señalan a continuación:



No 0281 17 ABR. 2004

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

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

### C. DESTINACIÓN.

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

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

Para los desarrollos objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad en el Decreto Distrital 159 de 2004, por el cual se adoptan normas urbanísticas comunes a la reglamentación de la Unidades de Planeamiento Zonal, de la siguiente manera:

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

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

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



Continuación de la Resolución Número **No 0281**

17 ABR. 2007

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

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

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

### C. ALTURAS

	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.			

### D. PATIOS

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

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,0 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup> .	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2.0 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,0 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.



No 0281 17 ABR. 2002

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

D	Predios con áreas menores a 120 m2	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,0 m2, con un lado no menor de 2,0 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	Patio descubierto de mínimo 6,0 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,0 m.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m2	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.0 metros.

**ARTÍCULO 8. SISMO RESISTENCIA.**

Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se regirán por lo establecido sobre la materia en el Decreto Distrital 411 del 23 de diciembre de 2004 y en las demás normas que regulen este tema.

**ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS SOBRE EL MANEJO DE RUIDO.**

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

SECTORES	NIVEL MÁXIMO DE PRESIÓN SONORA EN Db(A)	
	Periodo diurno 7:01 am – 9:00 pm	Periodo nocturno 9:01 pm – 7:00 am
b) SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO 948/95 - RESOLUCIÓN 627/06 ) Se aplica a las siguientes zonas: 1. Áreas de actividad dotacional (equipamientos colectivos): a. Educativo b. Culto c. Deportivo y recreativo (parques) -Nota 1 d. Servicios urbanos básicos (servicios funerarios) 2. Áreas de Actividad Residencial.	65	55
NOTA 1: Con excepción de las instalaciones deportivas y/o culturales que los parques puedan albergar, las cuales corresponden al Sector C2. Ruido Intermedio Restringido (resolución 627/06)		

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

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



No 0281

17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.
3. Las edificaciones localizadas en áreas con mayores niveles de ruido permitido, colindantes con otras de menores niveles de ruido permitido, tendrán la responsabilidad de tomar las medidas de control de emisión de ruido, de conformidad con los parámetros establecidos para estas últimas.
4. Las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen.

**PARÁGRAFO.** Los niveles máximos de ruido por áreas de actividad, definidos en el presente artículo, quedan sujetos a las precisiones, modificaciones, complementos o adiciones que establezca la autoridad ambiental y sanitaria competente.

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

Cuando haya lugar a intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, éstas quedarán sujetas a las normas establecidas en los Decretos Distritales 159 de 2004, 411 de 2004 y las demás normas que los modifiquen o complementen.

#### **ARTÍCULO 11. NORMAS ARQUITECTONICAS**

##### **A. HABITABILIDAD**

El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

##### **B. ILUMINACION Y VENTILACION**

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



No 0281 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.*

### **C. NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES**

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

### **D. DIMENSIONES MINIMAS DE PREDIOS**

Se establece las siguientes condiciones:

- a. Frente mínimo: 4.50 metros.
- b. Área mínima: 54 metros cuadrados.

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en los planos originales de cada desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de la resolución.

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

### **F. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

No se permiten.

### **G. RAMPAS Y ESCALERAS.**

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

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

## **CAPÍTULO IV**

### **OBLIGACIONES DEL TITULAR RESPONSABLE.**





Nº 0281 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.***

**ARTÍCULO 12. DETERMINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES.** De conformidad a lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular responsable, señor Hector Morales Pita, las que a continuación se relacionan:

**A. EJECUCIÓN DEL SISTEMA VIAL.**

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

Estas vías se encuentran consignadas en los planos del desarrollo, que hacen parte integral de la presente resolución.

**B. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA INSTALACIONES INTERNAS Y ACOMETIDAS.**

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

**C. EN RELACION CON LOS PARQUES VECINALES.**

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

En los casos de parques vecinales ubicados en los desarrollos objeto de la presente reglamentación, la responsabilidad de su diseño, construcción, dotación y la entrega al Distrito será del propietario responsable; las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregaran empedradas y con andenes. Las áreas destinadas a estos usos se encuentran señaladas en la presente resolución y en los planos de loteo de los desarrollos, debidamente amojonadas y acotadas y consignadas en los cuadros de áreas de cesiones al Distrito.



Continuación de la Resolución Número No 0281

17 ABR. 2007

***Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.***

#### **D. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE BARRIOS O DESARROLLOS URBANÍSTICOS.**

El urbanizador propietario estará obligado a suscribir la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los planos urbanísticos que forman parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los actos administrativos de legalización y en los planos anexos a los mismos.

Dichas zonas podrán ser reubicadas y redistribuidas, con las consiguientes desafectaciones al uso público, antes de la terminación de las obras correspondientes, y del registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que se cumpla con la normatividad que les dio origen y no se vulnere el interés colectivo ni los derechos de terceros. Para tal efecto, procederá la modificación o sustitución del plano urbanístico respectivo y de los demás actos producidos con ocasión de la definición de las cesiones que son materia de redistribución.

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

El titular responsable del trámite deberá realizar el pago compensatorio correspondiente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, relacionadas en artículo 2 de la presente resolución, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo de legalización, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 del 04 de octubre de 2005.

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

El titular responsable del trámite está obligado a entregar materialmente y a transferir al Distrito Capital, por intermedio del DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, definido en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.



No 0 2 8 1 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

#### H. ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRICULA.

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

### CAPÍTULO V

#### APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

**ARTÍCULO 13. PREDIOS Y ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA.** Para el caso del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial (MVA), así como en todos los predios localizados en áreas con intervención reestructurante.

De conformidad con el artículo 13 del Decreto No. 411 de diciembre 23 de 2004, las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No.57, GRAN YOMASA, son:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No. 3 del Decreto No. 411 del 23 de diciembre de 2004.	Para los predios de los desarrollos San Juan de Usme IV Sector normativo 3 de la UPZ No 57 - Gran Yomasa según plancha Número 3 del Decreto No. 411 del 23 de diciembre de 2004.

**NOTA 1:** Los decretos Distritales que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

**NOTA 2:** Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004.

**PARÁGRAFO 1.** Con el objeto de permitir que los predios que tengan frente a ejes de la malla vial arterial (MVA) y de los corredores de movilidad local (CML), puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del Decreto Distrital 411 de 2004), se permitirá que dichos predios sean englobados con cualquiera de los predios vecinos, tanto los ubicados con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen



Nº 0 2 8 1 17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

***Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.***

parte, casos en los cuales, las áreas totales englobadas conformarán un solo predio a partir del cual se deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a formar parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO 2.** Para el caso de los predios que sean englobados, con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad, en consonancia con el literal C del artículo 21 del Decreto Distrital 159 de 2004, las Curadurías Urbanas reportarán a la Secretaría Distrital de Planeación las solicitudes de licencia que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que éstos implican.

## **CAPITULO VI.**

### **ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL**

**ARTÍCULO 14. ACCIONES PRIORITARIAS.** Conforme al diagnóstico de los desarrollos 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 los servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

#### **B – REASENTAMIENTO**

Adelantar programas de reubicación para quienes habiten los predios localizados en las zonas de amenaza alta y alto riesgo no mitigable, de conformidad con el concepto 4462 del 16 de julio de 2006, emitido por la DPAE, y con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia.



No 0 2 8 1

17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

#### **C - MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL**

Programar la pavimentación de las vías de los desarrollos objeto de reconocimiento por esta resolución, que carecen de ésta, primordialmente las vías vehiculares que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

#### **D - MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION**

Mejoramiento y dotación de las zonas de cesión, destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

**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.

### **CAPITULO VII**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **ARTÍCULO 15. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.**

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

**PARÁGRAFO 1.** Los predios en áreas de reserva, señalados en el cuadro anexo de "áreas de reserva" y en el respectivo plano que hace parte de la presente resolución, no podrán ser objeto de la expedición de licencias urbanísticas, en tanto subsistan las causas que dieron motivo a su restricción o limitación. Una vez se subsane el motivo, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente resolución.

**PARÁGRAFO 2.** Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades ante las Curadurías Urbanas.



Nº 0 2 8 1 17 ABR. 2005

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

*Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.*

#### **ARTÍCULO 16. PROCESO DE DESARROLLO.**

Los predios no desarrollados, con área igual o mayor a 2000 M2, localizados al interior de estos barrios, se regirán por las normas propias del tratamiento de desarrollo, contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas concordantes.

#### **ARTÍCULO 17. ZONAS EN SOBREPOSICIÓN CARTOGRÁFICA.**

La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica con otros desarrollos, señaladas en el plano anexo a la presente resolución, queda condicionada a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane la sobreposición planimétrica, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en este acto administrativo.

#### **ARTÍCULO 18 DERECHOS DE PROPIEDAD.**

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 legalización 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 19. NOTIFICACIÓN.**

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

#### **ARTÍCULO 20. VIGENCIA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.**

La presente resolución regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación



17 ABR. 2007

No 0 2 8 1

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

personal, la desfijación del edicto, o de la publicación, según sea el caso, de conformidad con el título II, capítulo I del Código Contencioso Administrativo.



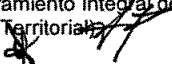


De conformidad con el artículo 46 del mismo ordenamiento la presente resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

17 ABR. 2007

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá, D. C., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

  
**ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS**  
Secretario Distrital de Planeación

Elaboró:	GERMAN ALONSO SALDARRIAGA LOPEZ	
Arquitecto:	WILMA DEL PILAR RODRIGUEZ	
Revisó:	GLENDALUNA SALADEN. (Directora de Legalizaciones y Mejoramiento Integral de Barrios)	
Aprobó:	FERNANDO PENAGOS ZAPATA (Subsecretario de Planeación Territorial)	
Revisión Jurídica:	MAURICIO QUIÑONES MONTEALEGRE (Abogado Contratista)	
	ROSA ZENAIDA SÁNCHEZ LATORRE (Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos)	
	FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ. (Subsecretaria Jurídica)	



No 0281

17 ABR. 2007

Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

**Por la cual se legaliza el Desarrollo SAN JUAN DE USME IV SECTOR de la UPZ 57 - GRAN YOMASA, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, en Bogotá D. C.**

## ANEXOS

### 1. ÁREAS DE RESERVA

SAN JUAN DE USME IV SECTOR UPZ 57, GRAN YOMASA					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Pedrios	
Estructura Ecológica Principal. Sistema Hídrico.	EAAB 0840-2005-043 de 20/01/05. No tiene posibilidad de servicios los predios que presentan ubicación en área de uso restringido y/o reservada numeral 3 del presente oficio.	El desarrollo cuenta con los siguientes predios ubicados dentro de la Ronda Hidráulica y Zona de manejo y protección ambiental del La Quebrada Yomasa (Santa Librada).			Ver notas al final de este documento.
			91	2,3,4,5,6,7,8 y 9	
			A1	2,3,4 y 5	
			Zona Verde		
			Total predios 12 y Zona Verde		
	DAMA 2005EE1865 de 19-01-2005	Concepto sobre pertinencia de la legalización			Observaciones: Una parte del barrio se encuentra afectando elementos de la estructura ecológica principal en la Quebrada Hoya del Ramo, dentro de su ronda, por lo que se requiere efectuar acciones encaminadas a la restitución de la ronda de la quebrada.  El Barrio presenta deficiencias de espacio público, arborización y áreas verdes y contaminación por los vertimientos a la quebrada.
Zonas sujetas de Amenaza y Riesgo	DPAE Concepto Técnico No. 4462 del 13 de julio de 2006		Zona Verde		Las estipuladas en el concepto técnico expedido por la Dirección de Prevención y Emergencias (DPAE).