



Resolución número No 0 1 5 7

2 6 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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); 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y 27 del Decreto Distrital 367 de 2005 y,

CONSIDERANDO

Que el 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"*, en el artículo 122 faculta a la Administración Distrital para llevar a cabo la legalización urbanística de los asentamientos humanos constituidos por VIS.

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

Que mediante el Decreto Distrital 367 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 mediante radicación número 1-2005-42139 de noviembre 21 de 2005, las señoras Leonor Rodríguez Montenegro, María Yolanda Palacios y María Emma del Rosario Montenegro Vda. de Rodríguez, esta última actuando en calidad de propietaria del globo de mayor extensión, solicitaron la legalización del desarrollo VILLA EMMA, ubicado en la localidad 11 – Suba.



No 0 1 5 7 2 6 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Que según el estudio urbanístico adelantado por la consultoría No. 150 de 2007, contratada por la Secretaría Distrital de Planeación, se evidenció que el desarrollo VILLA EMMA se encuentra constituido por viviendas de interés social, consolidadas con anterioridad al 27 de junio de 2003, de acuerdo con el "Concepto Revisión Fecha de Consolidación", en el cual se señala que: *"Estudiada la manzana catastral con código de sector 009202 55 con vigencia de actualización del año 2001, se pudo constatar que para este periodo de tiempo ya existía la totalidad de las edificaciones que forman parte del desarrollo VILLA EMMA, lo cual quiere decir que su consolidación era de un 100%, quedando de esta manera demostrada la existencia de las edificaciones con anterioridad al año 2003"*.

Que a través del Decreto Distrital 399 de 2004 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, EL RINCÓN, ubicada en la Localidad No. 11 de SUBA, dentro de la cual se localiza el desarrollo objeto de la presente legalización.

Que en visita a terreno efectuada el 15 de agosto de 2007, dentro del Contrato de Consultoría No. 150 de 2007, se constató que el desarrollo VILLA EMMA presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que no obstante que mediante radicación número 1-2007-55827 del 26 de diciembre de 2007, la señora María Emma Montenegro expresó su disposición de entregar un lote de su propiedad para que sea destinado a zona verde, el desarrollo VILLA EMMA no cumple con el porcentaje de cesión obligatoria y, por lo tanto, la zona faltante se deberá compensar a través de pago al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos

Que a través de aviso publicado en el diario La República el día 21 de noviembre de 2007, esta Secretaría informó sobre el trámite de legalización del desarrollo VILLA EMMA, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo. En esta misma fecha y en el mismo diario se realizó la citación de la señora Maria Emma del Rosario Montenegro Vda de Rodríguez.

Que de acuerdo a los resultados obtenidos en desarrollo del contrato anteriormente citado, se estableció que la propietaria inicial del globo de terreno de mayor extensión, en el cual se localiza el desarrollo objeto de esta legalización, fue la Señora María Emma del Rosario Montenegro Vda. de Rodríguez, según consta en el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 50N-1045382 expedido el 21 de agosto de 2007.



Continuación de la Resolución Número No 0 1 5 7 26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Que mediante correo certificado radicado con el No. 36932, enviado con fecha noviembre 22 de 2007, se citó a la Señora María Emma del Rosario Montenegro Vda. de Rodríguez, con el fin de que se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos.

Que con ocasión de la publicación y citación aludidas, el día 26 de diciembre de 2007, compareció la señora antes citada expresó su aprobación respecto del proceso de legalización que se adelanta.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) profirió el concepto técnico No. CR 1428, radicado en esta entidad el 11 de enero de 2007, bajo el N° 1-2007-00722, en el cual se delimitan las diferentes zonas en riesgo y amenaza del asentamiento.

Que las Empresas de Servicios Públicos CODENSA S.A. E.S.P., Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá E.S.P. y Gas Natural E.S.P., conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos de competencia de cada una de dichas empresas, oficios que hacen parte integral de esta Resolución.

Que en ejecución de la consultoría 150 de 2007 y según el "Informe sobre hechos generadores de Plusvalía desarrollo VILLA EMMA, localidad Suba", se determinó que no existen hechos generadores de plusvalía en el desarrollo VILLA EMMA.

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas sobre esta materia, se encontró viable la legalización del desarrollo VILLA EMMA, ubicado en la localidad 11 SUBA, en Bogotá D. C.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES.

ARTICULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.

Legalizar el desarrollo relacionado a continuación y aprobar oficialmente el plano urbanístico, así:



Continuación de la Resolución Número No 0 1 5 7

26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

UPZ	Desarrollo	Área	No. de Lotes	Plano No.
28 - El Rincón	VILLA EMMA	0,048 Ha (485,09 m2)	7	S157/4-24

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 citado en la cartografía oficial a escala 1:2000, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

CAPITULO II

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BASICA DE LA UPZ 09 – VERBENAL.

ARTÍCULO 2. LINEAMIENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA.

Las intervenciones que se realicen en el barrio legalizado mediante este acto administrativo, deberán respetar los lineamientos de la estructura básica, consignados en el plano No. 1 del Decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, EL RINCÓN y modificado por el Decreto Distrital 582 de 2007.

A. SUELO DE PROTECCION.

Las zonas identificadas a continuación, 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.

En el desarrollo objeto de la presente reglamentación no existen áreas que formen parte de la Estructura Ecológica Principal de la ciudad.

2. Áreas en Amenaza y/o Riesgo.

Según el Concepto Técnico No CR 1428 de enero 10 de 2007, emitido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, el riesgo es de un nivel inferior al riesgo bajo, ante eventos de remoción en masa e inundación por desbordamiento.



No 0 1 5 7

26 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

Por lo anterior, desde el punto de vista de riesgos, la DPAE consideró factible la legalización de la totalidad del desarrollo y recomienda la implementación de obras para el mejoramiento del sector, bajo adecuados lineamientos técnicos, tales como:

- Por tratarse de un predio dominado por una topografía plana, se recomienda adelantar los estudios necesarios para garantizar que no se presenten reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.
- Implementar obras de infraestructura y/o mantenimiento de las mismas, que contribuyan al mejoramiento integral del desarrollo, entre otras: redes de acueducto y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- Para los predios del desarrollo, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales normas de diseño y construcción sismo resistente (Decreto 33 de 1998).
- 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).
- Por parte de la Alcaldía Local, ejercer un adecuado control urbano para que se de cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, así como al Decreto Nacional 564 de 2006, 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.

B. SISTEMA MOVILIDAD - Reservas Viales.

El trazado de vías pertenecientes a la malla vial 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. 28 El Rincón.



Continuación de la Resolución Número No 0 1 5 7

26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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 de loteo que forma parte integral de este acto administrativo:

Desarrollo VILLA EMMA	Zonas de uso público existentes	Total existente de zonas de uso público, respecto al área del desarrollo	Área y % exigido de zonas de uso público	Déficit en área y % de zonas de uso público	No. de Lotes
	Zona Verde y Comunal	89,90 m2 (18,53 %)	121,27 m2 (25,00 %)	31,37 m2 (6,47 %)	7

2. Componentes y Normatividad.

El Sistema de Espacio Público construido, está conformado por:

	PARQUES DISTRITALES Y ZONAS VERDES	ESPACIOS PEATONALES
COMPONENTES	Zona verde localizada en el desarrollo objeto de la presente reglamentación.	Corresponde las siguientes zonas localizadas en el desarrollo objeto de la presente reglamentación: - Red de andenes
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

La responsable del trámite de legalización, que para efectos de la presente Resolución aprobatoria es la señora Maria Emma del Rosario Montenegro Vda. De Rodríguez, identificada con C. C. 20.127.339, quien deberá entregar las áreas destinadas a uso público, como vías, zonas verdes y de equipamiento comunal público, que conforman el espacio público del desarrollo, contenidas en el presente acto administrativo.

3. Entrega de Zonas.

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) 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.



Continuación de la Resolución Número Nº 0 1 5 7 26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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.

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 empresas correspondientes:

	EAAB	Codensa	ETB	Gas Natural
Desarrollo VILLA EMMA	<p>Oficio 0815-2007-1855 de octubre 31 de 2007:</p> <p>La prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado es viable en todos los predios que conforman el desarrollo.</p> <p>Teniendo en cuenta que los predios de este barrio no cuentan con un acceso mínimo de 3 m, para poder instalar las redes de acueducto y alcantarillado para poder desaguar, la EAAB no se puede comprometer a construir redes de acueducto y alcantarillado por el peatonal existente que hace parte del barrio; los predios deberán construir las instalaciones internas tanto de acueducto como de alcantarillado que garanticen la entrega de sus aguas residuales a las redes oficiales ubicadas por vía pública (carrera 92 B, red de 10" de diámetro).</p>	<p>Oficio de enero 16 de 2007</p> <p>Existe disponibilidad inmediata para el suministro del servicio de energía eléctrica</p> <p>Sin afectación por líneas de transmisión.</p>	<p>Oficio 013429 de noviembre 07 de 2007</p> <p>ETB cuenta con disposición técnica para la cobertura del predio, la cual se atenderá por la central telefónica de Suba.</p>	<p>Of. 10150222-875-2007 de dic-05-2007</p> <p>Gas natural cuenta con la infraestructura construida, necesaria para la distribución del servicio.</p>

CAPITULO III

NORMAS ESPECÍFICAS.



Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 4. REGLAMENTACIÓN.

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACION	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Mejoramiento Integral con Intervención Reestructurante	Toda el área del desarrollo VILLA EMMA	Se rige por lo dispuesto en las siguientes normas: <ul style="list-style-type: none">• Artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004.• Cuadro de usos del Decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 – El Rincón.

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.

En lo referente a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la Nota 2.

USO	TIPO DE USO	ESCALA (Ver Nota 1)			Estacionamientos exigidos (Ver Nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
PRINCIPAL	Educativo			9, 15	1x200 m2	1x400 m2
	Cultural			9,15	1x200 m2	1x300 m2
	Bienestar social		2, 12, 15, 17		1x60 m2	1x450 m2
				9, 15, 17	1x60 m2	No se exige
	Culto			2,8,12,15	No se exige	No se exige
	Deportivos y recreativos			8,12	1x600 m2	1x400 m2
	Defensa y justicia		8,15		1x60 m2	1x100 m2
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar y bifamiliar		15	15	1x2 viviendas	1x10 viviendas
	Comercio Vecinal B			9, 14 A	No se exige	No se exige
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos			9, 14 A	No se exige	No se exige

NOTA 1: Condiciones y restricciones para los usos dentro del área de actividad

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.
- 14A. 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 la SDP y el DABS para su reglamentación y condiciones de localización.



Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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.
- 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 la S.D.P..
- 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 de servicios que requieren aprobación de la S.D.P. 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, 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 destinadas de manera exclusiva para el uso de los copropietarios. Para efectos de su cálculo, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde áreas comunes y por lo menos el 50% deberá ubicarse en el primer piso.

B. 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.	



Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 7. NORMAS PARA LAS ÁREAS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, MODALIDAD REESTRUCTURANTE.

Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Reestructurante, de conformidad con el Decreto Distrital 159 de 2004.

Las edificaciones para vivienda permitidas serán únicamente de un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana.

ARTÍCULO 8. SISMO RESISTENCIA.

Las edificaciones que se proyecten al interior del desarrollo objeto de la presente reglamentación, se regirán por lo establecido en el Decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 – El Rincón, y por las demás normas que regulen esta materia.

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 a.m. – 9:00 p.m.	Periodo nocturno 9:01 p.m. – 7:00 a.m.
SECTOR B – TRANQUILIDAD Y RUIDO MODERADO (DECRETO DISTRITAL 948/95, Res. 627/06)	65	55
<ul style="list-style-type: none">• Edificaciones destinadas al uso de culto• Áreas de Actividad Residencial.		

NOTA: Los predios con mezcla de usos comerciales y/o de servicios con la vivienda corresponden al Sector B.

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, deberán implementar controles de ruido acordes a los niveles máximos establecidos para cada actividad.
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.



Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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 Nos. 159 de 2004, 399 de 2004 (reglamentario de la UPZ 28 El Rincón) y por 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 m².

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.

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: 54,0 metros cuadrados

Los lotes con áreas y dimensiones menores que aparecen en el plano original del desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo, cumpliendo con las demás normas de esta Resolución.



Continuación de la Resolución Número No 0 15 7

26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

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

E. VOLADIZOS.

No se permiten.

F. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

No se permiten.

G. RAMPAS Y ESCALERAS.

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un (1) 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.

ARTÍCULO 12. DETERMINANTES DE LAS OBLIGACIONES.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular responsable, que para el efecto es la señora María Emma del Rosario Montenegro Vda. de Rodríguez, las que a continuación se relacionan:

A. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA INSTALACIONES INTERNAS Y ACOMETIDAS.

1. Cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.



Continuación de la Resolución Número No 0 1 5 7 26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

2. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

B. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE BARRIOS O DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.

C. ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN EN ACTOS DE LEGALIZACIÓN.

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en el plano urbanístico que forma parte de la presente reglamentación, quedarán afectas a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en el acto administrativo de legalización y en el plano anexo al mismo.

D. PAGO COMPENSATORIO DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 367 de 2005, *“en el evento en que agotadas las gestiones necesarias para la entrega material de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento comunal, ésta no fuere posible, el titular responsable del trámite se comprometerá a pagarlas al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamiento, de conformidad con el artículo 11 y normas concordantes del Decreto Distrital 323 de 2004 o las normas que lo complementen o modifiquen”.*

E. ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN O BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO.

Entregar materialmente y a transferir al Distrito Capital, por intermedio del DADEP, el dominio de los predios destinados al uso público, definidos en el plano aprobado mediante el presente acto administrativo.

F. ANOTACIÓN EN FOLIO DE MATRICULA.

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



Continuación de la Resolución Número _____

Nº 0 1 5 7

26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

ARTÍCULO 13. DETERMINACION DEL EFECTO PLUSVALIA.

Según lo establecido en el decreto Distrital 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 – El Rincón, en el desarrollo objeto de la presente reglamentación no existe potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad en los predios que lo conforman, por lo tanto, no se configuran hechos generadores de plusvalía.

CAPITULO VI

ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL.

ARTÍCULO 14. ACCIONES PRIORITARIAS.

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

A. MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO.

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto de reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, así como 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. MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION.

Se deben mejorar y dotar las zonas de cesión, destinadas a educación, salud, recreación y deporte.



Continuación de la Resolución Número

No 0 1 5 7

26 FEB. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

PARAGRAFO. Las acciones definidas anteriormente serán 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 urbanización, con base en la cual se tramitan las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización, o el reconocimiento de las edificaciones existentes, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y a las normas que se establezcan en el proceso de legalización y, respecto de ellas, se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 del Decreto 1600 de 2005, los Decretos 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación.

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

ARTÍCULO 16. 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 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.



26 FEB. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0157

Por la cual se legaliza el desarrollo VILLA EMMA de la UPZ No. 28, El Rincón, ubicada en la Localidad No. 11 Suba, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 17. NOTIFICACIÓN.

Notificar la presente Resolución en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del C.C.A., al Departamento de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- y a quienes se hicieron parte en el proceso de legalización y cuyos datos reposan en el expediente.

ARTÍCULO 18. 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 personal, o a la desfijación del edicto, o a la publicación, según sea el caso, de conformidad con el Título II, Capítulo I del Código Contencioso Administrativo.

En los términos de los artículos 46 del Código Contenciosos Administrativo y 462 del Decreto 190 de 2004, la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanísimo y Construcción de Obra.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

26 FEB. 2008

Dada en Bogotá, D. C., a los ____ días del mes de ____ de 2008.


OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Proyecto: MAURICIO CORTES GARCÍA
Arquitecto: WILMA DEL PILAR RODRÍGUEZ VIVAS
Revisó: GLENDA LUNA SALADEN
Aprobó: FERNANDO PENAGOS
Revisión Jurídica: ROSA ZENAI DA SÁNCHEZ LATORRE
KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO
FERNANDO PARRA QUIROS

Directora de Legalización
Subsecretario de Planeación Territorial
Subsecretaría Jurídica (E)
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)
Contratista