

G A C E T A

de Urbanismo y Construcción de Obra

**RESOLUCIÓN No. 01177 DE
DICIEMBRE 26 DEL 2006**

**Por la cual se legaliza el desarrollo Casa
Blanca Sector El Pinar ubicado en la
Localidad 11 de Suba, en el Distrito Capital**

835

ABRIL 07 DE 2020



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Resolución número No 0 1177

26 DIC. 2006

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 478, numeral 5, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), 238 del Acuerdo 6 de 1990 y 2, numeral 2, ordinal 13, del Decreto Distrital 365 del 30 de abril de 2001 y,

CONSIDERANDO

Que acorde con lo establecido en el artículo 478, numeral 5°, del Decreto Distrital 190 de 2004, los desarrollos que al momento de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, contaban con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor de Bogotá, conforme a lo establecido en el artículo 237 del Acuerdo 6 de 1990 pueden iniciar y concluir el proceso de legalización ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, bajo las normas contenidas en el citado Acuerdo, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que de acuerdo al informe presentado por la consultoría 230 de 2005 y, conforme con el estudio de títulos correspondiente, se evidenció que el desarrollo Casablanca Sector El Pinar, ubicado en la localidad No. 11 de Suba, se encuentra constituido por viviendas de interés social con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, razón por la cual es aplicable el Decreto Distrital 483 de 1994.

Que mediante la radicación a continuación relacionada se solicitó el trámite de legalización urbanística:

DESARROLLO	No. DE RADICACION	FECHA	RESPONSABLE
Casablanca Sector El Pinar	1-2001-09897	2001	Jorge Eliécer García



No 0 1 1 7 7

26 DIC. 2006

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

Que efectuada la correspondiente visita a terreno el 11 de abril de 2006, en ejecución del Contrato de Consultoría No. 230 de 2005, se constató que el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la localidad No. 11 de Suba, presenta una estructura urbana definida y un grado de consolidación del 89% y, no cumple con el porcentaje de cesión obligatoria.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital informó, a través de aviso publicado en el diario el Tiempo del 16 de noviembre de 2005, sobre el trámite de legalización del desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la localidad No. 11 de Suba, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo, 239 y 242 del Acuerdo 6 de 1990.

Que esta entidad comunicó a través de aviso publicado en el diario la Republica del 16 de noviembre de 2006 y correo certificado sobre el trámite de legalización del desarrollo Casablanca Sector El Pinar, a las personas que se relacionan a continuación, en su condición de propietarios del predio donde se ubica el citado desarrollo, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización e hicieran valer sus derechos:

DESARROLLO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	CORREO CERTIFICADO	FECHA
	Fruto Caita Caita y/o Herederos	Calle 152 No 87 B 44	58955	18/05/2006
Casablanca Sector El Pinar	Cayetano Benavides Nivia y/o Carmen Ospina de Benavides y/o Herederos: Miguel Antonio Benavides Ospina, Hermelinda Benavides Ospina, Luís Felipe Benavides Ospina, Pablo Emilio Benavides Ospina, Juan Alberto Benavides Ospina, Alvaro Benavides Ospina y Maria del Carmen Benavides Ospina	Calle 162 No 76 - 81 y Calle 162 No 76 - 79 Int. 2	119017	15/06/2006

Que los propietarios del predio a legalizar que se relacionan en el cuadro anterior, no comparecieron dentro del trámite de legalización indicado en la publicación y la citación.

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



Continuación de la Resolución Número No 0 1 1 7 7 26 DIC. 2006

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá (DPAE), mediante oficio No. 3782 del 2 de octubre de 2002, ratificado con oficio No. CR- 0479 (2-02576) del 05 de mayo de 2006 con relación al desarrollo Casablanca Sector El Pinar de la localidad No. 11 de Suba, determinó que presenta amenaza baja y riesgo bajo por fenómenos en masa, por lo que es factible legalizar el barrio que se señala en la presente resolución.

Que a la luz de lo previsto en el Acuerdo 6 de 1990 y su decreto reglamentario 688 de 1996, por el cual se reglamenta el proceso de legalización o reconocimiento oficial de desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior o exterior del Área Urbana del Distrito Capital, se encontró viable la legalización del desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la localidad No. 11 de Suba.

RESUELVE

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 1o. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.

Legalizar el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la localidad No. 11 de Suba del área urbana de la ciudad, y aprobar el plano urbanístico correspondiente al mismo, relacionado a continuación:

No.	Localidad	Desarrollo	Has.	No. Lotes	Plano No.
1	11 de Suba	Casablanca Sector El Pinar	0.70	34	S 100/4-16

PARÁGRAFO. La Subdirección de Infraestructura y Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación Distrital efectuará la incorporación del plano anexo a la presente resolución en la cartografía oficial a escala 1:2000 y 1:5000, dentro de los tres meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2o. ÁREAS DEL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN Y ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.



No 0 1 1 7 7

26 DIC. 2006

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 6 de 1990, se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

CAPÍTULO II

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 3o. ZONIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS.

El área comprendida por el desarrollo a que se refiere esta resolución, queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:

AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

ZONA RESIDENCIAL GENERAL 03 CÓDIGO A-RG-03-3C

Para los predios del desarrollo Casablanca Sector El Pinar, se aplicarán las normas del Tratamiento General de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zonas Residencial General, Código A-RG-03-3C.

Los usos permitidos son los señalados en el siguiente cuadro resumen:

RESUMEN – USOS

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento General de Actualización Zona Residencial General.	Especializada	Residencial general	Vivienda	- Comercio de cobertura local IA y IB. - Institucional clase I y clase II solamente sobre vías vehiculares. - Industrial Clase I-A



Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

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

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

ARTÍCULO 4o. ZONAS DE RIESGO.

Los sectores de riesgo por remoción en masa e inundación por desbordamiento se encuentran definidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá, mediante concepto oficio CR- 0479 (2-02576) del 05 de mayo de 2006 para el desarrollo Casablanca Sector El Pinar.

LOCALIDAD DE SUBA

Casablanca Sector El Pinar - LOCALIDAD No. 11 DE SUBA		
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO	
	Concepto	Descripción
Casablanca Sector El Pinar	Concepto técnico No. 3782 del 2 de octubre de 2002 ratificado con oficio No. CR- 0479 (2-02576) del 05 de mayo de 2006.	El mencionado concepto establece que el desarrollo denominado Casablanca Sector El Pinar presenta amenaza baja y riesgo bajo por fenómenos de remoción en masa. Por lo anterior, en dicho concepto recomendó, desde el punto de vista de riesgo, legalizar todo el desarrollo.

RECOMENDACIONES

- Adelantar medidas de protección y control en la totalidad de las laderas expuestas a agentes erosivos (especialmente en las zonas verdes), mediante la siembra de especies vegetales y/o pavimentación de vías; adicionalmente la implementación de obras de captación de aguas lluvias tendientes a mejorar las condiciones de estabilidad del entorno físico en las áreas donde la acción antropica podría generar condiciones favorables para los movimientos de masa. Estas medidas contemplan obras de control de erosión, de recuperación morfológica de cortes y obras de infraestructura para evitar que contiene el deterioro de las laderas.
- Acometer de manera pronta la construcción de las redes de alcantarillado sanitario, a fin de que no se deteriore la condición de estabilidad del sector.
- Mantener el uso de las zonas verdes y vigilar, para que no sean invadidas y ocupadas. Adicionalmente, se considera que como se cuenta con información del subsuelo ni topográfica detallada, ante la eventualidad de adelantar obras de infraestructura o construcciones, se debe realizar los estudios específicos que definan el manejo del sitio, grado de intervención y relación con el entorno; para construcciones individuales deben desarrollarse estudios básicos que definan especificaciones técnicas y recomendaciones constructivas acordes al desarrollo en zonas de ladera.
- El día 19 de abril de 2006, se realizo visita técnica al desarrollo encontrándose que se mantienen las condiciones físicas que establecen la calificación de amenaza baja y riesgo bajo en la totalidad del sector. Sin embargo, se observo que no se han cumplido a cabalidad con las recomendaciones establecidas en el concepto 3782, con respecto a la necesidad de adelantar medidas de protección y el control de la erosión. De otra modo, es importante mencionar que existe un muro en adobe, limitando el desarrollo en sus costados sur y occidente, el cual se encuentra colapsado parcialmente y presenta evidencias de deterioro estructural, aunque actualmente no compromete la estabilidad de las viviendas en el desarrollo Casablanca Sector El Pinar; no obstante, se considera necesario que el propietario de dicho muro tome las medidas tendientes a garantizar su estabilidad.
- En merito de la expuesto, se ratifica el concepto técnico No. 3782 (2 de octubre de 2002) en el cual se recomienda, desde el punto de vista de riesgos, legalizar el desarrollo denominado Casablanca Sector El Pinar. Se insiste en la implementación de las obras para el mejoramiento del sector tal como se han establecido en dicho concepto, adicionalmente se complementan dicha recomendaciones con las siguientes:
 - o Acoger la normatividad vigente en cuanto a tramite de las licencias de construcción, en particular los correspondientes estudios de suelos y geotécnicos previstos en la norma descrita en el titulo H de la ley 400 de 1997, el Decreto 33 de



Nº 0 1 1 7 7

26 DIC. 2006

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

- 1998 y el cumplimiento del Decreto 074 del 2001.
- o 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.

ARTÍCULO 5o. ZONAS DE USO PÚBLICO

Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el plano aprobado en el artículo 1 de este acto administrativo, copia del cual se enviará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, para que se adelanten las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión al Distrito, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo 18 de 1999 y sus decretos reglamentarios.

Las áreas de servicios comunales para construir o que se encuentren construidas, se podrán destinar a cualquiera de los usos del equipamiento comunal público determinados en el artículo 429 del Acuerdo 6 de 1990.

ARTÍCULO 6o. DIAGNOSTICO DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

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.

Desarrollo	EAAB			CODENSA	ETB	GAS NATURAL
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
CASABLANCA SECTOR EL PINAR	Oficio No. 0815-2005-0582 (S-2006-058110) del 12 de junio de 2006, dice que ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado concluyendo que es VIABLE.	Acueducto	Calle 153 A O3" costado Sur, Calle 153 O3" Costado Norte y Transversal 66 O3" Costado occidental	Disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica. Sin Afectación por Líneas de Transmisión. Según Oficio del 29/03/2006.	Disponibilidad de prestación del servicio telefónico por la central telefónica de Suba, según oficio No. 193222 del 16/07/2002	10150222-231-2006, Viabilidad del Servicio, 16/05/2006
		Alcantarillado Sanitario	No tiene			
		Alcantarillado Pluvial	No tiene			

Handwritten signature



No 0 1 1 7 7

26 DIC. 2006

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 7o. NORMAS ESPECÍFICAS.

A) ANTEJARDINES.

No se exigen.

B) PARAMENTACIÓN.

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

C) ÁREA Y FRENTE MÍNIMO DE LOTE.

Área : 60.00 m²

Frente : 5.00 m

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.

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

D) AISLAMIENTOS.

Lateral : No se exige.

Posterior : 3.00 metros, a partir del tercer piso.

E) VOLADIZOS.

No se permiten voladizos en los predios con frentes sobre zonas verdes. Los demás predios 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 VIA	DIMENSION MAXIMA
Menores de 10.00 metros	0.60 metros
10.00 metros a 14.99 metros	0.80 metros



Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

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

F) ESTACIONAMIENTOS.

Se permiten en lotes individuales, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, señaladas en el Decreto Distrital 321 de 1992, sobre normas generales para los Estacionamientos de servicio al público.

PARÁGRAFO. Los aspectos no contemplados en las normas específicas anteriores, se regirán por lo previsto de manera general en el Acuerdo 6 de 1990, su decreto reglamentario 735 de 1993 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 8o. DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo previsto en el inciso 3 del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006, la presente resolución hará las veces de licencia de urbanización para el barrio objeto de legalización, si se dan las condiciones establecidas en dicha norma.

Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas legales sobre construcción y a las normas que se establezcan en el proceso de legalización y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento.

Toda obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como de urbanización, loteo o subdivisión, que se adelante en los desarrollos objeto de la presente legalización, deberá estar amparada por la respectiva licencia urbanística y sujetarse a las normas previstas en esta Resolución y demás normas vigentes sobre la materia, al igual que a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos.

**CAPÍTULO III
DE LA HABILITACIÓN.**



Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 9o. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO.

Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto del reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios de que tratan los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios.

MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

La programación de la pavimentación de las vías de los desarrollos que carecen de ésta, primordialmente las vías vehiculares que son usadas por el transporte público.

MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION

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

ARTÍCULO 10°. Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 11o. Los programas de Mejoramiento Urbano, que comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización, deben involucrar a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de que den cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.



Continuación de la Resolución Número No 0 1 1 7 7

26 DIC. 2006

Por la cual se legaliza el desarrollo Casablanca Sector El Pinar ubicado en la Localidad No. 11 de Suba, en el Distrito Capital.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

26 DIC. 2006

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

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Directora Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Elaboró: GERMAN ALONSO SALDARRIAGA
Arquitecto: VILMA DEL PILAR RODRIGUEZ
Revisó: GLENDA LUNA SALADEN. Gerente Legalización
Recomendó: FRANCESCO AMBROSI FILARDI Subdirector Gestión Urbanística
Revisión Jurídica: FABIOLA RAMOS. Subdirectora Jurídica
ROSA ZENAIIDA SÁNCHEZ LATORRE
KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO