



Resolución número No 0 8 5 3

0 6 OCT. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 478, ordinal 5, del Decreto Distrital 190 de 2004, 238 del Acuerdo 6 de 1990 y 4, literales h y n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

Que según 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 (Decreto 619 de 2000), 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 (hoy Secretaría Distrital de Planeación), bajo las normas contenidas en el citado Acuerdo, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Plan.

Que mediante el Decreto Distrital 483 de 1994, se ordenó adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital con anterioridad al 31 de diciembre de 1990.

Que conforme al estudio urbanístico efectuado en ejecución del contrato de consultoría No. No. 150 de 2007, se evidenció que el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad 07 de Bosa, se encuentra constituido por vivienda de interés social y se consolidó con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, de acuerdo a la aerofotografía No. 42 del vuelo R-1131, sobre No. 8530, correspondiente a los años 1990 y 1991.

Que mediante radicación número 1-2006-01297 de enero 13 de 2006, las señoras ANA LUCÍA OROBAJO GONZALEZ quien fuera la propietaria del globo de mayor extensión en el que se ubica el desarrollo, solicitó la legalización del desarrollo objeto de la presente reglamentación.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación) consideró pertinente efectuar algunas adecuaciones al plano radicado por los



Continuación de la Resolución Número No 0 8 5 3 06 OCT. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

interesados, para cuyo efecto suscribió el contrato No. 195 el 30 de diciembre 2004 con la ingeniera MARIA YOLANDA PALACIOS, quien realizó un nuevo levantamiento topográfico del plano de loteo del desarrollo EL MANANTIAL.

Que efectuada la visita a terreno el día 17 de agosto de 2007, en ejecución del Contrato de Consultoría No. 150 de 2007, se constató que el desarrollo EL MANANTIAL presenta una estructura urbana definida y un grado de consolidación del 100%.

Que una vez consultado el Certificado de Tradición y Libertad con No. de matrícula inmobiliaria 50S-635771, expedido el 27 de agosto de 2007, se pudo constatar que la propietaria del globo de mayor extensión fue la Señora ANA LUCIA OROBAJO GONZALEZ, identificada con C.C. 41.398.904.

Que a través de aviso publicado en el diario "La República" el día 21 de noviembre de 2007, esta entidad informó a la señora ANA LUCIA OROBAJO GONZALEZ, sobre el trámite de legalización del desarrollo EL MANANTIAL, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 28 del Código Contencioso Administrativo.

Que mediante correo certificado con el número de radicación 36776, se citó a la mencionada Señora con el fin de que se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos.

Que mediante comunicación radicada con el No. 1-2007-55730 del 21 de diciembre de 2007, la señora OROBAJO GONZALEZ manifestó su acuerdo con la legalización del desarrollo "EL MANANTIAL".

Que las Empresas de Servicios Públicos CODENSA S.A. E.S.P., Empresa de Acueducto, Agua 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.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto técnico emitido el 13 de noviembre de 2007, manifestó que el desarrollo manantial no está afectando elementos de la estructura ecológica principal; por consiguiente, no tiene objeciones para la legalización del desarrollo objeto de la presente reglamentación.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá (DPAE), mediante concepto técnico CR-1429 de Enero 10 de 2007, emitido para el desarrollo EL MANANTIAL, determinó las diferentes clases de riesgo y/o amenaza presentes en el desarrollo objeto de la presente reglamentación.

Que mediante el estudio cartográfico elaborado por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, se determinó que existe sobreposición



No 0 8 5 3

06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

cartográfica de la zona verde localizada en el desarrollo objeto de la presente legalización con el plano urbanístico B340/4-03 del desarrollo SAN PEDRO II SECTOR, razón por la cual la legalización de esta área quedará condicionada a las aclaraciones legales del caso

Que por lo demás, se encontró viable la legalización del desarrollo EL MANANTIAL, a la luz de lo previsto en el artículo 478, numeral 5, del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo 6 de 1990 y en el Decreto 688 de 1996 (reglamentario del proceso de legalización o reconocimiento oficial de desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior o exterior del Área Urbana del Distrito Capital).

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 1. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.

Legalizar el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad 07 de Bosa, y aprobar el plano urbanístico correspondiente al mismo, relacionado a continuación:

Desarrollo	Hectáreas	No. Lotes	Plano No.
EL MANANTIAL	0,056 Ha (566.59 m2)	05	B 224/4-19

PARÁGRAFO. La Subsecretaria de Información y Estudios Estratégicos, Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, 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 (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2. ÁREAS DEL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN.



Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, 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 destinará exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

En la presente reglamentación, el único elemento urbano que se puede clasificar como primer nivel de zonificación, corresponde a la zona verde del citado desarrollo.

PARÁGRAFO: La Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto técnico emitido el 13 de noviembre de 2007, expresó que el desarrollo objeto de la presente legalización no está afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal.

CAPÍTULO II

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 3. ZONIFICACIÓN Y TRATAMIENTOS.

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

ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA, ZONA RESIDENCIAL GENERAL 01, CÓDIGO A-RG-01-3C.

Aplicable a todo el desarrollo.

ARTÍCULO 4. USOS.

Los usos permitidos, son los que se señalan en el siguiente cuadro:

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-01-3C. Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 01	Especializada	Residencial general	Vivienda: desarrollable en la totalidad del desarrollo	<ul style="list-style-type: none">Comercio de cobertura Local I-A y I-B<ul style="list-style-type: none">OficinasInstitucional clase I

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



Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

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 5. ZONAS EN RIESGO.

La Dirección de Atención y Prevención de Emergencias (DPAE), según Concepto Técnico No. CR-1429 de Enero 10 de 2007, consideró que el riesgo es de un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de remoción en masa e inundación por desbordamiento.

Por lo anterior, desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera 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 sector 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 mantenimiento de las mismas, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado, la pavimentación de las vías 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 habilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).
- Acoger la normativa vigente en cuanto a trámite de licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicas previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 33 de 1998 – Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente NSR - 98). 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 Micro zonificación sísmica).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencias de construcción a las obras que se adelanten en los predios que forman parte del desarrollo o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes incurran en esta infracción urbanística.



Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 6. ZONAS DE USO PÚBLICO.

Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el plano aprobado en el artículo 1º de este acto administrativo, copia del cual se enviará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, con el fin de que 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 por construir o construidas, se podrán destinar a cualquiera de los usos del equipamiento comunal público determinados en el artículo 429 del Acuerdo 6 de 1990.

ARTÍCULO 7. DIAGNOSTICO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS.

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

	Concepto No. 35300-2008-0166 / S-2008-041893 de marzo 14 de 2008.
ACUEDUCTO	La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, concluyendo que es viable y cuenta con POSIBILIDAD DE PRESTACIÓN de carácter oficial
CODENSA	Oficio de enero 16 de 2007: La empresa cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica. Sin afectación por líneas de transmisión,
ETB	Oficio 012958 de octubre 24 de 2007: ETB cuenta con la disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico, el cual será atendido por la central telefónica Holanda.
GAS NATURAL	Oficio 10150222-875-2007 de diciembre 05 de 2007: Gas Natural cuenta con la infraestructura construida necesaria y la disponibilidad de expansión de redes para la prestación del servicio.

ARTÍCULO 8. NORMAS ESPECÍFICAS.

A) ALTURAS.

ANCHO DE VIA	Para todos los predios del desarrollo
1. Menor de 12 m.	3 Pisos



Continuación de la Resolución Número No 0853

06 OCT. 2008

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

B) ANTEJARDINES.

No se exigen.

C) PARAMENTACIÓN.

El paramento es el demarcado como límite de los trazados viales y no se permiten avances sobre el mismo.

D) ÁREA Y FRENTE MÍNIMO DE LOTE.

Área: 60,00 m²

Frente: 5,00 m

Los lotes con áreas y dimensiones menores, que aparecen en el plano original de este 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 reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en la presente reglamentación.

E) AISLAMIENTOS.

Lateral: No se exige.

Posterior: 3.00 metros, a partir del segundo piso.

F) VOLADIZOS.

Se regirán 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 m.	0,60 m.

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

G) ESTACIONAMIENTOS.



Nº 0853 06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

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 9. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.

La presente Resolución hace las veces de licencia de urbanismo, de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del artículo 122 del Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006, 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, 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.

Toda obra nueva de construcción, ampliación, modificación y/o demolición de edificaciones, así como de urbanización, loteo o subdivisión, que se adelante en el desarrollo objeto de la presente legalización, deberá estar amparada por la correspondiente licencia expedida por la autoridad competente, y sujetarse a lo establecido en la presente Resolución y en las demás normas vigentes sobre la materia, al igual que a los requisitos sobre redes de servicios públicos, señalados por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos.

CAPÍTULO III

DE LA HABILITACIÓN.

ARTÍCULO 10. ACCIONES PRIORITARIAS.

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



Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE REDES DE SERVICIO PÚBLICO.

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

MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.

Incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación de las vías del desarrollo que carecen de ella, primordialmente, las vías vehiculares que son usadas por el transporte público.

MEJORAMIENTO DE ZONAS DE CESION.

Mejorar y dotar las zonas de cesión, destinadas a educación, salud, recreación y deporte.

MEJORAMIENTO AMBIENTAL.

La Secretaría Distrital de Ambiente, mediante concepto técnico emitido el 13 de noviembre de 2007, recomendó adelantar mejoras en el espacio público y dotación de arborización y zonas verdes, acciones que deben coordinarse con las autoridades competentes.

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

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 11. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO URBANO.

Comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización, que deben involucrar a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de que den cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.



No 0 8 5 3

0 6 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

Son obligaciones urbanísticas las cesiones gratuitas de las áreas requeridas para el uso público, así como las previstas en las normas vigentes que regulan el proceso de desarrollo por urbanización.

ARTÍCULO 12. LOCALIZACIÓN Y DÉFICIT DE ESPACIO PÚBLICO.

Dentro de las características físicas del desarrollo objeto de esta legalización, las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan parte de las calidades habitacionales de los mismos.

La localización, área y déficit de espacio público en el desarrollo objeto de esta legalización, se relaciona en el cuadro siguiente, calculados con base en el área urbanizada:

Área y % exigido de zonas de uso público	Total existente zona de uso público y % respecto del área total del desarrollo	Déficit en área y % de zonas de uso público	No. de lotes
96,32 (17,00 %)	Zona Verde: 85,06 m2 (15,01%)	11,26 (1,99 %)	5

ARTÍCULO 13. ZONAS EN SOBREPOSICIÓN CARTOGRÁFICA.

La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica, señalada en el plano de loteo aprobado mediante 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 la presente Resolución.

ARTÍCULO 14. EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN.

La expedición de la presente Resolución no ampara ningún derecho sobre 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.

ARTÍCULO 15. NOTIFICACIÓN.

La presente Resolución deberá notificarse en la forma prevista en los artículos 44 y 45 del C.C.A., a quienes se hicieron parte del proceso de legalización y a los terceros que pudiesen verse afectados con el contenido de este acto administrativo y cuyos datos reposen en el expediente.



06 OCT. 2008

Continuación de la Resolución Número No 0853

Por la cual se legaliza el desarrollo EL MANANTIAL, ubicado en la Localidad No. 07 de Bosa, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 16. VIGENCIA Y RECURSOS.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, a la desfijación del edicto, o a la publicación, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.

De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, la presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

06 OCT. 2008

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

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


OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Proyecto:	MAURICIO CORTÉS GARCÍA
Arquitecto	JUAN DE DIOS MARTÍN MOLANO 
Revisó:	GLENDIA LUNA SALADEN. Directora de Legalización 
Aprobó:	ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA. Subsecretario de Planeación Territorial 
Revisión Jurídica:	CECILIA CALDERÓN JIMENEZ. Subsecretaria Jurídica (E) 
	ROSA ZENAI DA SÁNCHEZ LATORRE Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos 
	KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 
Asesora:	MARTHA EUGENIA RAMOS OSPINA 