



Nº 0939

04 DIC. 2007

Resolución número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicado en la Localidad No. 5, de Usme, en el Distrito Capital.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confieren los artículos 478, numeral 5, del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), 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 5º, del Decreto Distrital 190 de 2004, los desarrollos que al momento de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), 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 la Secretaria 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 POT.

Que el desarrollo Yopal, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, constituido por viviendas de interés social, se encontraba construido con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, según el estudio urbanístico elaborado en ejecución del contrato de Consultoría No. 01-163 de 2006 y la aerofotografía No. 196 del vuelo C-2435 del 8 de enero de 1990 y, por tanto, está cobijado por la orden de legalización impartida por el Decreto Distrital 483 de 1994.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación), suscribió el contrato de Consultoría No. 195 del 30 de diciembre de 2004 con la Ingeniera Maria Yolanda Palacios, para que adelantara el levantamiento topográfico del plano de loteo del desarrollo Yopal.

Que conforme al artículo 239 del Acuerdo 6 de 1990, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaria Distrital de Planeación), inició de oficio el trámite de legalización urbanística del desarrollo Yopal.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

Que efectuada la correspondiente visita a terreno el 13 de octubre de 2006, en ejecución del contrato de Consultoría No. 01-163 de 2006, se constató que el desarrollo Yopal presenta una estructura urbana definida y un grado de consolidación del 80%, y no cumple con el porcentaje de cesión obligatoria.

Que a través de aviso publicado en el diario La República el 24 noviembre de 2006, se informó sobre el trámite de legalización del desarrollo objeto de esta resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 del Código Contencioso Administrativo, 239 y 242 del Acuerdo 6 de 1990.

Que según los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 050S-40031793, 050S-471146, 050S-688733, 050S-1019081, 050S-1116905, 050S-40008156 y 050S-40086857 se constató que los propietarios del globo de mayor extensión eran los señores Arquímedes Octavio Romero Moreno y/o Constructora A. Romero M. S.A., Luís Alberto Pulido Pascagaza, Augusto García Trujillo, Oscar Arturo Moreno Ballesteros, Rodrigo González Rivera y la señora Eva Julia Ballesteros de Moreno

Que a través de oficios enviados a la Carrera 36 No. 90-38, correo certificado 36128CO; Carrera 23 B No. 80 A – 27 Sur, correo certificado 36129CO; Diagonal 71 C Sur No. 1F – 13 Este, correo certificado 36130CO; Diagonal 71 C Sur No. 1F – 14 Este, correo certificado 36131CO y Diagonal 71 C Sur No. 1D – 26 Este, correo certificado 36132CO, del 28 de febrero de 2007, se les comunicó a los señores Arquímedes Octavio Romero Moreno y/o Constructora A. Romero M. S.A., Luís Alberto Pulido Pascagaza, Augusto García Trujillo, Oscar Arturo Moreno Ballesteros y a la señora Eva Julia Ballesteros de Moreno, respectivamente, con el fin de que se hicieran parte dentro del proceso de legalización e hicieran valer sus derechos. No fue posible envío de comunicación al señor Rodrigo González Rivera pues no se tiene dirección conocida de su domicilio.

Que esta entidad además publicó avisos en el diario La Republica los días 02, 03 y 04 de febrero de 2007, con el fin de informar a los señores Arquímedes Octavio Romero Moreno y/o Constructora A. Romero M. S.A., Luís Alberto Pulido Pascagaza, Augusto García Trujillo, Oscar Arturo Moreno Ballesteros, Rodrigo González Rivera y a la señora Eva Julia Ballesteros de Moreno propietarios del globo de terreno de mayor extensión, para que se hicieran parte en el trámite de legalización y ejercieran sus derechos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 28 del C.C.A.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

Que el Señor Augusto García Trujillo, mediante comunicación radicada con el No. 1-2007-27749 del 09 de julio de 2007, dirigida a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación informó que: "Acuso recibo de la comunicación de la referencia, de acuerdo a está, me permito hacerme parte del trámite del proceso de legalización que se lleva a cabo en la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaria Distrital de Planeación referente al desarrollo Yopal .

Me permito manifestar que conozco del trámite de legalización, que me encuentro totalmente de acuerdo y con pleno conocimiento con el plano radicado por la junta de acción comunal para su aprobación urbanística por la secretaria distrital de planeación, y estoy plenamente dispuesto a derecho de acuerdo a la ley al cumplimiento de las obligaciones con el Distrito Capital y me hago parte voluntariamente para hacer entrega de las Zonas Verdes, Comunales y públicas existentes, que me obligan de acuerdo al área de terreno del cual soy propietario en una parte del referido plano del globo de mayor extensión donde se ubica el actual desarrollo Yopal , que se delimita así:

NORTE: Diagonal 70 Sur entre la Carrera 1 C Este y parte de la zona verde 5, Sur: Diagonal 71 Sur entre la Carrera 1 C Este y parte de la zona verde 5, ORIENTE: Zona Verde 5 y parte de la vía 1 peatonal entre la Diagonal 70 Sur y Diagonal 71 Sur y por el OCCIDENTE: Carrera 1 C Este entre la Diagonal 70 Sur y Diagonal 71 Sur.

Teniendo en cuenta que la adquisición corresponde un amojonamiento de la época esta lo registra así: NORTE: 135 mts con predios del Sr Jorge Ballesteros, SUR: 140 mts con predios del Sr ARTURO MORENO, ORIENTE: 48 mts con predios del sr Arturo Moreno y OCCIDENTE 46 MTS CON VIA PUBLICA, SEGÚN SE REGISTRA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 757 del 21 de marzo de 1.990 de la Notaria 33 del circulo de Bogotá, y aclaración mediante la escritura Pública No 4155 del 28 de Diciembre de 1.990 de la Notaria 33 del circulo de Bogotá. (Estos linderos fueron sacados de las escrituras anteriormente mencionadas)

El área del cual soy propietario es de una extensión de 6.462 metros cuadrados entendiéndose de acuerdo a la ley como cuerpo cierto que hace parte del globo de mayor extensión en trámite y proceso de Legalización, inscrita debidamente en la Oficina de Instrumentos públicos de la Zona Sur de la Ciudad de Bogotá en la Matricula Inmobiliaria No 050S- 1019081.

De acuerdo a información de la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaria Distrital de Planeación, existen obligaciones con respecto a las zonas verdes y comunales, entendiendo que de acuerdo al área que me corresponde, yo debo dejar el porcentaje calculado sobre la base de mi área de 6.462 mts2. De acuerdo a la consulta realizada seria del 17% lo que la reglamentación exige, o sea que tendría que dejar un área de 1.098.54 mts2, el cual estaría cumpliendo con dicha obligación y que se identifica en el plano debidamente, el área restante de 765.31 mts2 aproximadamente, considero que la comunidad debe negociarla conmigo ya que esta seria de propiedad privada, sin embargo me encuentro en la mejor disposición de presentarme voluntariamente para negociar con ellos de manera considerada y razonable estas áreas.

Es importante comunicar a esta entidad y en especial a la dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, el pronunciarme sobre los hechos que se han ocasionado en el desarrollo Yopal (Antes El Pedregal en estudio). El lote de mi propiedad lo prometí en promesa de contrato de compraventa al Sr. ROGELIO HURTADO, dicho tramite de contrato fue resuelto por las partes, volviendo todo al estado anterior inicial,



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

efectuando al Sr Hurtado la devolución del valor de \$2.000.000.00 que se habían cancelado como arras del negocio inicial como precio, por cuanto el Sr en mención no tuvo la posibilidad económica de cumplir con la transacción, es por tal razón que el lote es de mi única y exclusiva propiedad.

Las áreas del globo de terreno de mayor extensión, en una parte del cual soy propietario, fueron informalmente ocupados por personas inescrupulosas sin ninguna autorización y hasta la fecha supuestamente residen allí.

Sin embargo, conociendo lo anterior, estoy en la mejor disposición de presentarme voluntariamente para negociar con dichas personas el globo de terreno que me corresponde de manera considerada y favorable y hacer entrega del título de propiedad a las personas que se encuentren en la actualidad en posesión de mi terreno en compañía de la Alcaldía local, de la entidad distrital competente y de la junta de acción comunal y de esta manera resolver los conflictos sociales que se viene presentando, entendiendo ustedes que en ningún momento me he usufructuado ni beneficiado por supuesto por lo que es de mi propiedad.

Dejo constancia que yo no me puedo hacer responsable de la calidad del terreno y de su viabilidad, ya que lo único que tengo es la propiedad del terreno mas no los conocimientos, ya que este no es mi oficio, ni me he obligado con nadie a sacar licencias, ni efectuar ningún tipo de procedimiento, esto lo realizo por su petición y para solucionar de alguna manera este conflicto para lograr su desarrollo urbanístico, por cuanto no tengo la certeza ni el conocimiento para saber si la topografía del terreno es apta para desarrollar proyectos de vivienda familiar, por tal razón es de su competencia, realizar los estudios pertinentes y dar el visto favorable para tal fin, reiterando una vez más que me exonero de esta responsabilidad y manifestando de mi parte que si el terreno es viable acepto el porcentaje que ustedes reglamentan (tal como vías, parques, zonas de riesgo etc) para estos proyectos y estoy en espera de acatar el tramite legal establecido por ustedes.

Expreso todo mi interés por que la comunidad culmine su trámite y proceso de legalización a la brevedad posible y en su momento cumplir con lo que me obliga y de esta manera realizar las obligaciones reciprocas, yo en titularización del bien y en contraprestación recibir un precio acordado por las partes para que no se vea mas vulnerado mi patrimonio económico. Aclaro que el valor de los impuestos no serán asumidos por mi ya que considero que esto sea justo por cuanto otras personas se están beneficiando de mi terreno, de acuerdo a lo expresado anteriormente, adjunto los siguientes documentos que acreditan lo dicho:

- 1.- Fotocopia de la Escritura Pública No 4.155 del 28 de Diciembre de 1.990
- 2.- Original del Certificado de Matricula Inmobiliaria No 050S- 1019081 de fecha 19 de Junio del año 2.007
- 3.- Fotocopia del Plano en tamaño carta donde se identifica el terreno de 6.462 mts2 aprox. entregado por ustedes".

Que los demás propietarios del predio objeto de este acto administrativo no comparecieron dentro del trámite de legalización indicado en la publicación y citación aludidas.

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, conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación de los servicios públicos de competencia de cada una de ellas, oficios que hacen parte integral de esta Resolución.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

Que la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá – DPAE-, mediante concepto técnico No. 4765 del 15 de febrero de 2007, para el desarrollo Yopal, determinó que: *“Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible continuar con el proceso de legalización para los predios del desarrollo Yopal, a los que se les definió amenaza media y/o riesgo medio por fenómenos de remoción en masa y se recomienda excluir del proceso aquellos predios con amenaza alta y/o riesgo alto por remoción en masa....”*.

Que a la luz de lo previsto en el artículo 478, numeral 5º, del Decreto Distrital 190 de 2004, el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 688 de 1996, por el cual se reglamentó 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 Yopal.

RESUELVE**CAPÍTULO I****ASPECTOS GENERALES.****ARTÍCULO 1º. RECONOCIMIENTO OFICIAL Y APROBACIÓN DE PLANOS.**

Legalizar el desarrollo Yopal, ubicado en la localidad No. 05 de Usme, 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	05 de Usme	Yopal	3.40	248	US 97 / 4 - 01

PARÁGRAFO. 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 y 1:5000, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

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

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 6 de 1990, y las áreas precisadas por la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias de Bogotá, 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:

ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA, ZONA RESIDENCIAL GENERAL 03 CÓDIGO A-RG-02-5C (Eje Metropolitano)

Los predios con frente a la Avenida Boyacá, se reglamentan de conformidad con el Tratamiento General de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General, tipología de aislamiento lateral continua, con altura máxima 5 pisos de excepción para predios con frente mayor o igual a 10 metros y área no menor de 120 m2 Código A-RG-02-5C.

ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA, ZONA RESIDENCIAL GENERAL 03 CÓDIGO A-RG-03-3C

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



Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

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

RESUMEN – USOS

CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-02-5C (Eje metropolitano) Av. Boyacá del desarrollo Yopal .	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-RG-03-3C Para los predios restantes el Tratamiento General de Actualización Zona Residencial General	Especializada	Residencial general	Vivienda	- Comercio de cobertura local IA y IB, zonal II-A y IIB solamente sobre vías vehiculares. - Oficinas - Institucional clase I y clase II solamente sobre vías vehiculares. - Industrial Clase I-A

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 del desarrollo Yopal se encuentran definidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá, mediante concepto técnico No. 4765 del 15 de febrero de 2007, así:



Continuación de la Resolución Número

No 0939

04 DIC. 2007

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

LOCALIDAD DE USME

DESARROLLO YOPAL		
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TECNICO	
	Concepto	Descripción
Zonas sujetas de Amenaza por remoción en masa.	DPAE Concepto Técnico No. concepto técnico No. 4765 del 15 de febrero de 2007	De acuerdo con la zonificación de amenaza, el barrio Yopal se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta Sector) por fenómenos de remoción en masa.

RECOMENDACIONES

- El desarrollo **Yopal** de la localidad de Usme, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta 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 alto, por fenómenos de remoción en masa (ANEXO 2).
- Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE considera factible continuar con el proceso de legalización para los predios del desarrollo **Yopal**, a los que se les definió amenaza media y/o riesgo medio por fenómenos de remoción en masa y se recomienda excluir del proceso aquellos predios con amenaza alta y/o riesgo alto por remoción en masa.

Los predios que se listan a continuación corresponden a los predios con condicionamiento y/o restricción de uso por encontrarse ubicados en zonas de amenaza alta por FRM, que en el momento no presentan calificación de riesgo por no estar urbanizados y por su estado actual su uso urbano, debe quedar condicionado a las recomendaciones específicas indicadas a continuación:

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
2	1	Los predios culminaron el proceso de reasentamiento, por lo que se recomienda destinar como suelo de protección por riesgo, su uso como zona verde recreación pasiva y adecuarla para tal fin mediante la implementación de obras de rehabilitación de la ladera, esto con el fin de evitar un deterioro progresivo de las condiciones de estabilidad en el sector, que pueda comprometer posteriormente nuevas viviendas del desarrollo.
8	10	



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
5	14	No urbanizar el predio, hasta tanto, se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización que deben implementarse previo a la construcción.
7	4 y 5	
10	18	
14	1 y 6	
15	8	
17	1	
18	Proyecto Iglesia	No urbanizar y destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo y su uso como zona de recreación.
Zonas Verdes	ZV 1, ZV 5, ZV 6, Z. Verde y Comunal 2, Z. Verde y Comunal 3, Z. Comunal 1 y Z. Comunal 2	No urbanizar y destinar toda la zona como suelo de protección por riesgo y su uso como zona de recreación pasiva y adecuarla para tal fin mediante la implementación de medidas de rehabilitación de la ladera. Adicionalmente, se recomienda incluir el sector correspondiente en la denominación ZONA VERDE 1 en la base de datos de sitios para intervención por fenómenos de remoción en masa, con el fin de que las entidades competentes y los propietarios de los predios 12 y 13 de la manzana 4, mediante la realización de un estudio detallado de amenaza y riesgo que defina las medidas de mitigación, intervengan el talud y adicionalmente, se evite que el deterioro del sector, afecte las condiciones las viviendas de los predios 12 y 13 de la manzana 4, la manzana 2 y el resto de predios de la manzana 4 que se encuentran en riesgo medio.
	Zona Verde y Comunal 4	No urbanizar el predio, hasta tanto, se adelante por parte de los propietarios, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización que deben implementarse previo a la construcción.

- Por amenaza o riesgo alto por fenómenos de remoción en masa, se establece una restricción o condicionamiento de uso del suelo y para propósito del proceso de legalización se discriminan ambas condiciones; no obstante, los predios incluidos en alto riesgo, aunque también corresponden a predios en amenaza alta, sólo se incluyeron dentro de la categoría de riesgo debido a que esta condiciones son excluyentes

Por tal razón dentro de Riesgo Alto mitigable se encuentran los siguientes predios, los cuales deben quedar condicionados a las recomendaciones específicas indicadas a continuación:

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
4	12 y 13	Como se anoto anteriormente, este sector se recomienda incluir junto con la Zona Verde 1 en la base de datos de sitios para intervención por fenómenos de remoción en masa, con el fin de que las entidades competentes y los propietarios de los estos predios, mediante la realización de un estudio detallado de amenaza y riesgo que defina las medidas de mitigación, intervengan el talud y adicionalmente, se evite que el deterioro del sector, afecte las condiciones las viviendas de la manzana 4 y la manzana 2 y el resto de predios de la manzana 4 que se encuentran en riesgo medio.



Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

RECOMENDACIONES

MANZANA	PREDIOS	RECOMENDACIONES
5	16	Se debe adelantar por parte del propietario, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización que deben implementarse y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de dichas Normas.
6	9	Se recomienda tener en cuenta las sugerencias planteadas en el numeral 6.2 "recomendaciones para la construcción de viviendas" del " Estudio de riesgos por remoción en masa, evaluación de alternativas de mitigación y diseños detallados de las obras recomendadas para estabilizar la ladera donde se encuentran los desarrollos El Pedregal, Barranquillita y San Juan de Usme, localidad de Usme"; Estudio ejecutado en 1999, para el Fondo de Prevención y atención de Emergencias – FOPAE, por la firma INGENIERIA E HIDROSISTEMAS – IEH GRUCON LTDA.
6	6	los propietarios de estas viviendas deben mejorar de manera prioritaria las condiciones estructurales y de cimentación de sus viviendas, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).
20	1	
8	1	Este predio corresponde al patio de ropas y baño de la vivienda ubicada en el predio 3 de dicha manzana, por lo que se recomienda no ampliar el área construida y que para ampliarla se deberá adelantar por parte del propietario, un estudio geotécnico detallado, en cumplimiento del Título H de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998), que defina e incluya el diseño detallado de las medidas de estabilización.

- Para los predios en riesgo medio, 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 Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).
- Se recomienda que las autoridades ambientales verifiquen el cumplimiento del plan de restauración morfológica y ambiental, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente, para las zonas de explotación minera que se encuentran en los alrededores del desarrollo Yopal (El Pedregal).
- Se recomienda implementar obras de infraestructura y mantenimiento de las mismas que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras: dotación de adecuadas redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.
- 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 desarrollo.



Continuación de la Resolución Número

No 0939

04 DIC. 2007

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

RECOMENDACIONES

- 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).
- Vigilar por parte de la Alcaldía Local que se de cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 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.

Observaciones:

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto se realizaron para la legalización del barrio y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al barrio. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberá realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio, adicional a lo anterior en algunos sectores los procesos de urbanismo enmascaran, los posibles procesos de remoción en masa.

PARÁGRAFO. Declárese Suelo de Protección los predios localizados en zona de amenaza alta según Concepto Técnico No. 4765 del 15 de febrero de 2007, emitido por la DPAE.

ARTÍCULO 5o. ZONAS DE USO PÚBLICO

La zonas de uso público, son las que aparecen indicadas en los planos aprobados en el artículo 1 de este acto administrativo, copia del cual se enviará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, con el fin de 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 demás normas vigentes en la materia.

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.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 6o. DIAGNOSTICO DE REDES 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:

LOCALIDAD N° 05 USME						
UPZ 57 GRAN YOMASA						
Desarrollo	EAAB			Codensa	ETB	Gas Natural
	Concepto	Servicio	Estado de Redes			
YOPAL	Oficio No. S-2007-094527 (0840-2007-0186) de 29/06/2007, El Acueducto ha evaluado la posibilidad real y técnica para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado concluyendo que es VIABLE, en todos los predios que conforman el desarrollo. El servicio de acueducto depende del tanque Piedra Herrada, sector 26.	Acueducto	Construidas	Está en capacidad de atender la prestación del servicio de energía. Sin Afectación por Líneas de Transmisión. Según Concepto del 29/11/2006.	Viabilidad del servicio y se ubica dentro del área de influencia de la Central telefónica de Yomasa. Según Oficio del 14/11/2006 y Memorando del 08/11/2006.	Viabilidad técnica en cuanto a la proyección de expansión del servicio según oficio No. 10150222-630-2006 del 11/12/2006.
		Alcantarillado Sanitario	Construidas			
		Alcantarillado Pluvial	Construidas			

ARTÍCULO 7o. NORMAS ESPECÍFICAS.

A) ANTEJARDINES.

No se exigen.

Para los predios localizados sobre vías del Plan Vial Arterial se debe prever un antejardín de cinco (5) metros. No obstante, según las características del sector, la Secretaría Distrital de Planeación podrá autorizar dimensiones inferiores.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

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 reloteos 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 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 metros	0.60 metros
10.00 metros a 14.99 metros	0.80 metros



04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número No 0939

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, 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. 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.

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 trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en los Decretos 1600 de 2005, 564 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007 y la Resolución No. 205 del 14 de marzo de 2007, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

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 en las demás normas vigentes sobre la materia, al igual que a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos.



Nº 0939 04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

PARAGRAFO. Los predios excluidos de la legalización, señalados en el artículo 4º de la presente resolución, no podrán ser objeto de la expedición de licencias urbanísticas mientras subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión. Una vez se subsane el motivo de exclusión, quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente Resolución.

CAPÍTULO III

DE LA HABILITACIÓN.

ARTÍCULO 9º. ACCIONES PRIORITARIAS. 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 de 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.

MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

Es necesario incluir el desarrollo objeto de esta legalización, en la programación de la pavimentación de las vías, 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.

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.



No 0939 04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 10o. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO.

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.

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

ARTÍCULO 11o. ZONAS VERDES Y COMUNALES

Dentro de las características físicas de los desarrollos objeto de 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 relacionan en el cuadro siguiente, calculado con base en el área urbanizada:

ZONAS DE USO PÚBLICO POR CADA DESARROLLO						
UPZ	DESARROLLO	ZONA	Área de zonas verdes y comunales sobre el ANU en m2	Área existente según plano en m2	Déficit de zona verde y comunal del desarrollo M2	No. de Lotes
57 -GRAN YOMASA	YOPAL (ANTES EL PEDREGAL)	Zona Verde y Comunal	6391.83 (25%)	3230.12 (12.63%)	3161.71 (12.37%)	244

ARTÍCULO 12o. EFECTOS DE LA LEGALIZACION.

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.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 14o. NOTIFICACIONES.

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

ARTÍCULO 15. VIGENCIA.

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 se deberá interponer 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, en los términos del Título II, Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.

De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), la presente resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

04 DIC. 2007

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

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


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Elaboró:

GERMAN ALONSO SILDARRIAGA

Arquitecto:

WILMA DEL PILAR RODRIGUEZ

Revisó:

GLENDA LUNA SALADEN. Dirección de Legalización y Mejoramiento de Integral de Barrios.

Recomendó:

FERNANDO PENAGOS ZAPATA. Subsecretario de Planeación Territorial.

Revisión Jurídica:

FABIOLA RAMOS BERMUDEZ. Subsecretaria Jurídica.

ROSA ZENAIDA SANCHEZ LA TORRE. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.

DANIEL ANDRÉS GARCÍA C. Abogado Contratista.



No 0939

04 DIC. 2007

Continuación de la Resolución Número _____

Por la cual se legaliza el desarrollo YOPAL (ANTES EL PEDREGAL), ubicada en la Localidad No. 5, Usme, en el Distrito Capital.

ANEXO No. 1

YOPAL) - LOCALIDAD No. 05 DE USME					
TIPIFICACION DE LA RESERVA	CONCEPTO TÉCNICO		AREAS EN RESERVA		OBSERVACIONES
	Concepto	Descripción	Manzana	Predios	
Plan Vial Arterial	Incorporado por el DAPD, Gerencia de Vías de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Publico del DAPD	Avenida Boyacá	1	1 a 10	
			2	5, 7 al 22	
			3	1 al 5	
			Parque		
Zonas Sujetas de Amenaza y Riesgo.	DPAE, No. concepto técnico No. 4765 del 15 de febrero de 2007	Restricción de uso por amenaza Alta por FRM	2	1	Las estipuladas en el concepto técnico expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias-DPAE-(hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE-).
			4	12 y 13	
			Zona Verde	ZV 1	
			5	14 y 16	
			6	6 y 9	
			7	4 y 5	
			Zonas Verdes y Comunales	ZV y C 2	
				ZV y C 3	
			8	1 y 10	
			Zona Verde	ZV 6	
			10	18	
			15	8	
			Zona Verde y Comunal	ZV y C 4	
			14	1 y 6	
			17	1	
			20	1	
			18	Proyecto Iglesia	
			Zonas Verdes y Comunales	ZC 1	
				ZC 2	
				ZV 5	
		Restricción de uso por riesgo alto	4	12 y 13	
			5	16	
			6	9 y 6	
			8	1	
			20	1	

