

LA SUBDIRECCIÓN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 4 numeral 4 del Decreto Distrital 063 de 2015 “Por el cual se reglamenta el procedimiento de regularización de desarrollos legalizados y se dictan otras disposiciones”, y el artículo 502 del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, informa:

AVISO INFORMATIVO PUBLICIDAD DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL

Se informa a la comunidad, urbanizador y propietarios del desarrollo **RINCÓN SANTO**, UPL 12 – Fontibón de la UPL, Localidad No. 09 – Fontibón, que dentro del procedimiento de formalización se adelantó el Documento Técnico de Soporte que definió las condiciones urbanísticas a las que estará sujeto el desarrollo objeto del presente procedimiento.

Consulta del estudio en la página web de esta Secretaría a través del siguiente link:
<http://www.sdp.gov.co/transparencia/tramites-servicios/otras-comunicaciones>

Se advierte que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo deben presentarse por escrito hasta el último día de consulta del estudio.

La presente comunicación se publica por un término de diez (10) días hábiles.



DAYANA ESPERANZA HIGUERA
Subdirectora de Mejoramiento Integral

Elaboró: Germán Alonso Saldarriaga López – Contratista Subdirección de Mejoramiento Integral

ORIGINAL FIRMADO

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

DESARROLLO RINCON SANTO
UPL 12 – Fontibón de la UPL
Localidad No. 09 – Fontibón



Ilustración 1 - Desarrollo Rincón Santo, fuente: Aerofotografía Google Earth Pro

**Bogotá, Secretaría Distrital de Planeación
Subdirección de Mejoramiento Integral**

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Tabla de contenido

I. ANTECEDENTES GENERALES.....	4
1. NORMATIVA APLICABLE.....	4
2. EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO A REGULARIZAR.....	4
2.1 HISTORIAL DE LAS RADICACIONES DE LA SDHT.....	4
2.2 AUTO DE INICIO.....	5
2.3 COMUNICACIÓN A LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES IDENTIFICADOS EN LOS ESTUDIOS PRELIMINARES SOBRE EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO.....	5
2.4 PUBLICACIÓN PRENSA.....	5
2.5 PUBLICACIÓN EN PÁGINA WEB.....	5
2.6 DOCUMENTO QUE SUSTENTA LA POSIBILIDAD DE TRAMITAR LA REGULARIZACIÓN BAJO EL DECRETO 555 DE 2021.....	5
3. ANTECEDENTES DE LEGALIZACIÓN.....	7
3.1 LOCALIZACIÓN.....	7
3.2 DOCUMENTOS DE SOPORTE DE LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO.....	9
3.3 INSUMOS TÉCNICOS PARA LA REGULARIZACIÓN DEL DESARROLLO.....	10
II. ESTRUCTURAS TERRITORIALES.....	25
4. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y GESTIÓN DEL RIESGO.....	25
4.1 COMPARATIVO ENTRE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL DEL DECRETO 190 DE 2004 Y DEL DECRETO 555 DE 2021.....	25
4.2 COMPARATIVO ENTRE LA ZONIFICACIÓN DE AMENAZA DEL DECRETO 190 DE 2004 Y DEL DECRETO 555 DE 2021.....	27
5. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO.....	30
III. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA.....	45
6. CONDICIONES DEL DESARROLLO.....	45
6.1 USOS EXISTENTES.....	45
6.2 ALTURAS EXISTENTES.....	46
7. NORMA URBANÍSTICA.....	47
7.1 USOS.....	50
7.2 ESTACIONAMIENTOS.....	63
7.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y HABITABILIDAD.....	64
8. APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.....	65
9. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES.....	65

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

I. ANTECEDENTES GENERALES

1. NORMATIVA APLICABLE

La regularización del desarrollo “RINCÓN SANTO” de la localidad de Fontibón, toma como base para la reglamentación de este, el Decreto Distrital No. 555 de 2021, teniendo en cuenta el artículo 334 de la armonización de actos de legalización y el régimen de transición para el trámite de regularización como se puede observar a continuación:

Instrumento	Observaciones
Decreto Distrital No. 555 de 2021	<i>El artículo 334 de la Armonización de actos de legalización expedidos, señala que las resoluciones de legalización expedidas a la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021 harán las veces de licencia de urbanización. Las licencias urbanísticas o actos de reconocimiento de edificaciones se someterán a las disposiciones establecidas en el presente Plan.</i>
Decreto Distrital No. 555 de 2021	<i>El artículo 596 establece el régimen de transición aplicable a los trámites de regularización y formalización, así: “Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen (...)”</i>
Decreto Distrital No. 190 de 2004	<i>El artículo 459 del Decreto Distrital 190 de 2004 contempla el procedimiento de regularización de desarrollos como el instrumento de planeamiento a través del cual se realizan los ajustes urbanísticos y normativos a los desarrollos que habiendo sido legalizados hayan tenido alteraciones en sus espacios públicos originalmente determinados</i>
Decreto Distrital No. 063 de 2015	<i>Define la naturaleza del instrumento:</i> <ul style="list-style-type: none"> - realizar por una sola vez, los ajustes urbanísticos y normativos a desarrollos legalizados, en los que se ha presentado alteración del espacio público determinado en el acto de legalización; <i>Define el procedimiento, responsables y condiciones para proceder a la regularización:</i> <ul style="list-style-type: none"> - artículo 4, condiciones generales; - artículo 9, condiciones especiales para asentamientos que fueron legalizados bajo los acuerdos distritales 22 de 1963 y 21 de 1972

2. EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO A REGULARIZAR.

2.1 Historial de las raditaciones de la SDHT.

RADICADO ENTRADA	RADICADO DEVOLUCIÓN	OBSERVACIONES
1-2014-57731 de 2014-12-16	2-2015-01637 de 2015-01-16	<ul style="list-style-type: none"> • Para iniciar el proceso esta dirección se encuentra a la espera de la radicación de los conceptos técnicos

		de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado y Aseo de Bogotá –EAB- y del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER.
1-2015-37876 del 2015-07-13	2-2015-38121 de 2015-08-05	<ul style="list-style-type: none"> Se informa que se recibió nuevamente la documentación
1-2019-79211 de 2019-11-28	2-2019-82613 de 2019-12-10	<ul style="list-style-type: none"> no se encontró el concepto cartográfico
1-2020-15477 de 2020-03-30	2-2020-17319 de 2020-04-01	<ul style="list-style-type: none"> Se informa que se recibió la documentación

2.2 Auto de inicio.

Radicado	Fecha
2-2022-190296	2022-12-22

2.3 Comunicación a los propietarios o poseedores identificados en los estudios preliminares sobre el inicio del procedimiento.

No requiere de comunicación a los propietarios o poseedores identificados en los estudios preliminares sobre el inicio del procedimiento de regularización, teniendo en cuenta que el Desarrollo Rincón Santo fue reconocido bajo los parámetros normativos del Acuerdo 22 de 1963.

2.4 Publicación prensa.

Diario	Fecha	Página
El Nuevo Siglo	2023-02-02	3 C

2.5 Publicación en página web.

La publicación en página web se da en virtud de generar mayor visibilidad al trámite adelantando, por tal razón se publica en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Fecha de publicación	Fecha de retiro
20 de septiembre de 2024	4 de octubre de 2024

2.6 Regularización bajo el Decreto Distrital 555 de 2021.

De conformidad con la normatividad vigente y aplicable, se debe precisar que la figura de la regularización de desarrollos legalizados como el instrumento de planeamiento a través del cual se realizan los ajustes urbanísticos y normativos a los desarrollos que habiendo sido legalizados hayan tenido alteraciones en sus espacios públicos originalmente determinados ya sea por ocupación o generación del mismo, contemplada en el Decreto Distrital 063 de 2015, corresponde al instrumento de formalización urbanística dispuesto en el artículo 502 del Decreto Distrital 555 de 2021, mediante el cual se ajustan las condiciones urbanísticas, normativas, de estructura predial y se definen acciones de mejoramiento de los asentamientos humanos legalizados con anterioridad al año 2004.

Los desarrollos urbanísticos pueden llegar a regularizarse y/o formalizarse como se señaló previamente, cuando hayan sido objeto de legalización, es decir, que los mismo hayan surtido un

proceso de reconocimiento de la existencia de un asentamiento humano, siguiendo las condiciones previas de la norma aplicable en su momento, las cuales han variado a la fecha.

Esta situación fue prevista por el Decreto Distrital 555 de 2021, POT vigente, cuando señaló en su artículo 334, la armonización de actos de legalización, señalando expresamente:

Artículo 334. Armonización con actos de legalización expedidos. Las resoluciones de legalización expedidas a la entrada en vigencia del presente Plan, harán las veces de licencia de urbanización. Las licencias urbanísticas o actos de reconocimiento de edificaciones se someterán a las disposiciones establecidas en el presente Plan. Subrayados fuera del texto original

Por lo anterior, la armonización de los actos de legalización permite aplicar la norma urbanística vigente y actualizada a dichos desarrollos, cerrando la brecha de interpretación de la variada norma urbanística que se ha generado a lo largo del tiempo, estableciendo así, la aplicabilidad de las Disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021.

Ahora, el Decreto 063 de 2015, que reglamenta el procedimiento de regularización de desarrollos legalizados y que se encuentra vigente hasta que se cumpla con la expedición del nuevo decreto para aplicar la formalización urbanística como lo señala el parágrafo 1 del artículo 502 del Decreto 555 de 2021, señala como bien su objeto lo dice, el procedimiento para la expedición del acto administrativo por el cual se regularizan los desarrollos legalizados, que a la fecha será la norma procedimental aplicable para el desarrollo legalizado de “Rincón Santo”.

En cuanto a la norma urbanística aplicable propiamente dicha, será aquella que esté vigente a la hora de expedir el acto administrativo de regularización y que en concordancia con la armonización del Decreto 555 de 2021, será entonces las disposiciones contenidas en el cuerpo normativo del Decreto 555 de 2021 y no en las normas con las cuales el desarrollo “Rincón Santo” fue objeto de legalización.

Quiere decir lo anterior, que los habitantes del desarrollo legalizado “Rincón Santo” que quieran solicitar licencia de construcción, tendrán el derecho de recibir su respectiva licencia con la norma urbanística del Decreto Distrital 555 de 2021 y no con la norma con la cual se legalizó su asentamiento humano es decir para este caso, con el Acuerdo 22 de 1963 que posteriormente se ajustó a las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990 y lo señalado en las normas de las UPZ del Decreto 190 del 2004.

Por último, en cuanto a la seguridad jurídica con la que deben nacer los actos administrativos de regularización, estos deben permitir tanto a la administración como a los ciudadanos, consultar un cuerpo normativo que responda a la realidad de la ciudad, por eso, actualmente, con el Decreto Distrital 555 del 2021, se generó el artículo 596, que señala:

Artículo 596. Trámites de legalización, regularización y formalización. Las solicitudes de legalización, regularización y formalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Sin perjuicio de que exista orden de legalización para un desarrollo dada por el Acuerdo 6 de 1990, las nuevas solicitudes serán tramitadas con las normas determinadas en el presente Plan y los instrumentos aplicables que lo desarrollen y complementen. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

Como se puede observar, la aplicación del artículo 596 del Decreto Distrital 555 del 2021, señala la existencia de dos situaciones, la primera que exista radicación completa del expediente por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat, para este caso pues es la entidad encargada de conformar dicho expediente. De este hecho dependerá, que norma se aplicará y en segundo, permite que la entidad pública o el interesado manifieste de manera expresa y por escrito si se acoge a la aplicación del Decreto 555 del 2021 o continua con la norma con la que se viene resolviendo su trámite y que le puede llegar a ser aplicable por cumplir con la primera situación que es tener radicación completa, para los tramites de legalización, regularización y formalización.

Para el caso particular y concreto, se está adelantando la regularización y/o formalización de un desarrollo que ya está legalizado, es decir, que cuenta con norma urbanística aplicable, la cual, como se señaló con el artículo de armonización, será lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 del 2021, con respecto a lo concerniente en usos, tratamientos, zonas de parqueo entre otros y su norma de procedimiento vigente y aplicable continuará siendo el Decreto 063 de 2015, hasta tanto se dé cumplimiento con lo señalado en lo dispuesto por el parágrafo 1 del artículo 502 del Decreto Distrital 555 de 2021.

3. ANTECEDENTES DE LEGALIZACIÓN

3.1 Localización.

El desarrollo Rincón Santo, se localiza en el occidente de la ciudad de Bogotá en Localidad No. 09 de Fontibón y hace parte de la Unidad de Planeamiento Local UPL: 12 Fontibón. El desarrollo se encuentra localizado por el Norte: Urbanización Arabia Plano F107/4-2, por el Sur: Limita con Humedal de Capellanía o Cofradía y proyección de la Avenida Longitudinal de Occidente, Roberto Camacho Weverbergel, por el Occidente: con la Urbanización el Rincón Santo Barrio Ferrocaja y La Urbanización Costabella y por el Oriente: con la Urbanización La Cofradía y La Cofradía Segundo Sector Etapas I y II; Es un sector netamente Residencial con el 96.21%, seguido de Depósitos de Bodega con un 2.95%, con comercio local en el 0.42% y un local industrial con el 0.42%. No se ubican equipamientos dentro del barrio. Sus vías se encuentran en un 95% totalmente pavimentadas y consolidado en su totalidad. Sus alturas oscilan entre el 1 y 5 piso, siendo el de 3 pisos la mayor altura con el 35.86%.





Ilustración 1. Fuente: Google Earth Images de Junio / 2023.

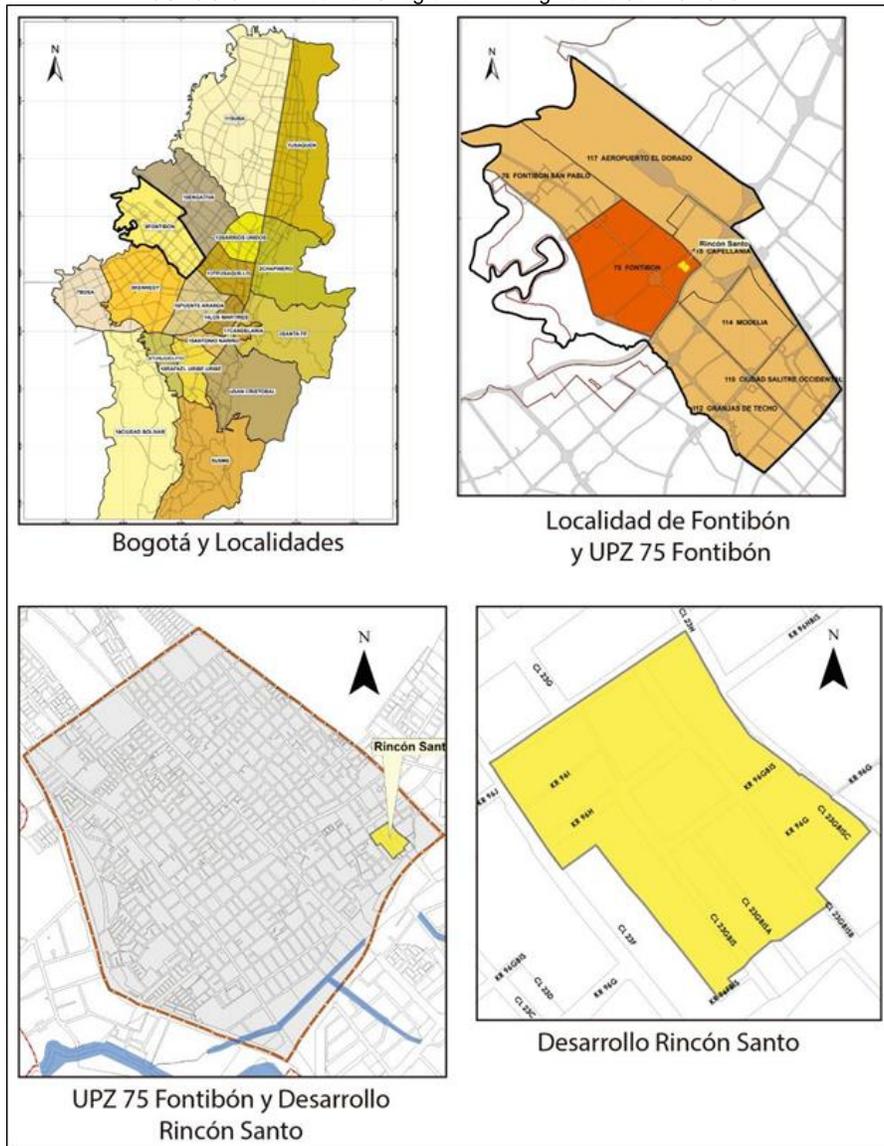
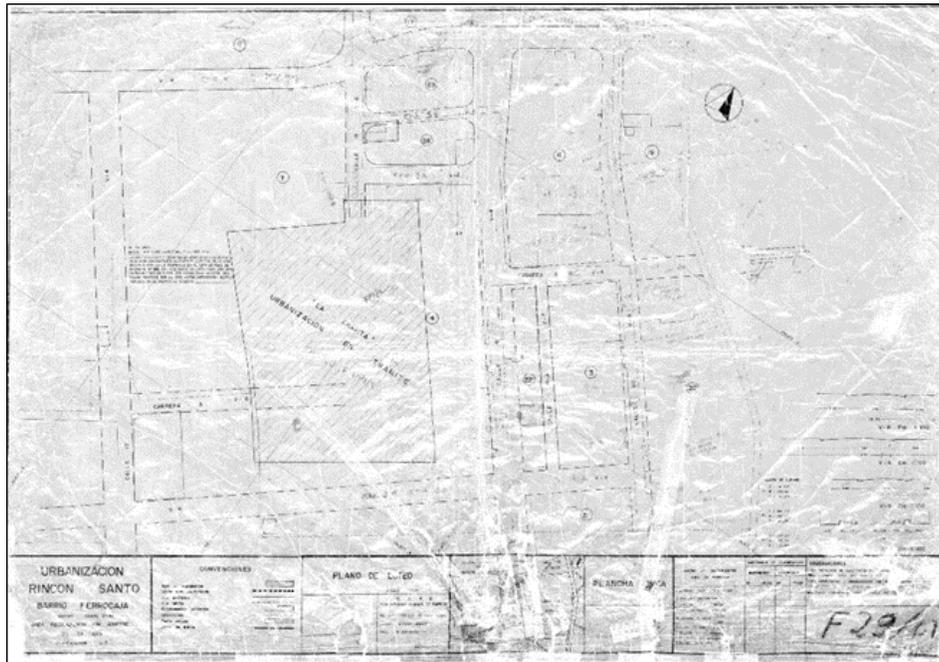


Ilustración 2, mapa ubicación del asentamiento Bogotá/Localidad de Fontibón/ UPL 12 Fontibón

3.2 Documentos de soporte de la legalización del asentamiento.

Revisado el archivo general y la planoteca de la SDP, se encontró que la Sub-Sección Planos de Barrios aprobó el levantamiento del plano de loteo del desarrollo Rincón Santo de la Localidad de Fontibón, tal como se evidencia en el plano aprobado No. F29/4-1.



El rotulo del plano aprobado F29/4-1 en la primera columna se lee: "URBANIZACIÓN RINCÓN SANTO BARRIO FERROCAJA CODIGO 06405 (F-4) ÁREA REGULARIZADA POR EL ACUERDO 22 DE 1963 ZONIFICACIÓN R - 7"



Revisado el archivo de la SDP se encontró el Oficio No. 07637 del 6 de diciembre de 1996, del Dr. Jaime Pinzón López Coordinador de la División de Acción Comunal dirigido a la Junta de Acción Comunal Urbanización Rincón Santo Barrio Ferrocaja en el cual señala "Enviamos a ustedes una copia heliográfica del plano oficial de la Urbanización "Rincón Santo", barrio Ferrocaja, que acaba de ser regularizado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, según lo ordenado por el Acuerdo 22 de 1963".

Por lo anterior se evidencia que el desarrollo Rincón Santo, fue reconocido en el marco del Acuerdo 22 de 1963, con plano aprobado No. F29/4-1.

3.3 Insumos técnicos para la regularización del desarrollo.

3.3.1 Documento técnico – Identificación de las alteraciones de las zonas de uso público

Revisado el documento técnico de identificación de alteraciones de zonas de uso público con fecha del 26 de noviembre de 2019 y la única plancha elaborada por la SDHT que se encuentran al interior del expediente urbano, en el cual se presentan las alteraciones del espacio público en el cual se encontró que existen cuatro (4) alteraciones de espacios público que corresponden a dos (2) generación y dos (2) ocupaciones que cumplen con lo establecido en el artículo 1 del Decreto Distrital 063 de 2015, a continuación, se presentan.

- **Por generación de espacio público;**

Generación 1:

De conformidad con el DTIAZUP de la SDHT, corresponde al reloteo que la MZ 6 del Plano Legalizado F29/4-1 (MZ 4 y 11 del Actual Plano) donde se generaron las vías Carrera 96H y Calles 23G Bis y 23G Bis B (Ver Imagen 1), sin embargo en el proceso de análisis en la DLMIB de la SDP se evidencia que las Calles 23G Bis y 23G Bis B existían en el momento de la adopción del Plano Legalizado y además se evidencia en terreno que el predio identificado como Lote 21 de la MZ 4 del actual plano tiene su paramentación hasta los vértices de los lotes 1 y 20, ratificado por la Licencia de Construcción que tramito y construyo el Lote 21 (KR 96H No. 23G-31), en el año 2020 (Ver Imágenes 2 y 3).

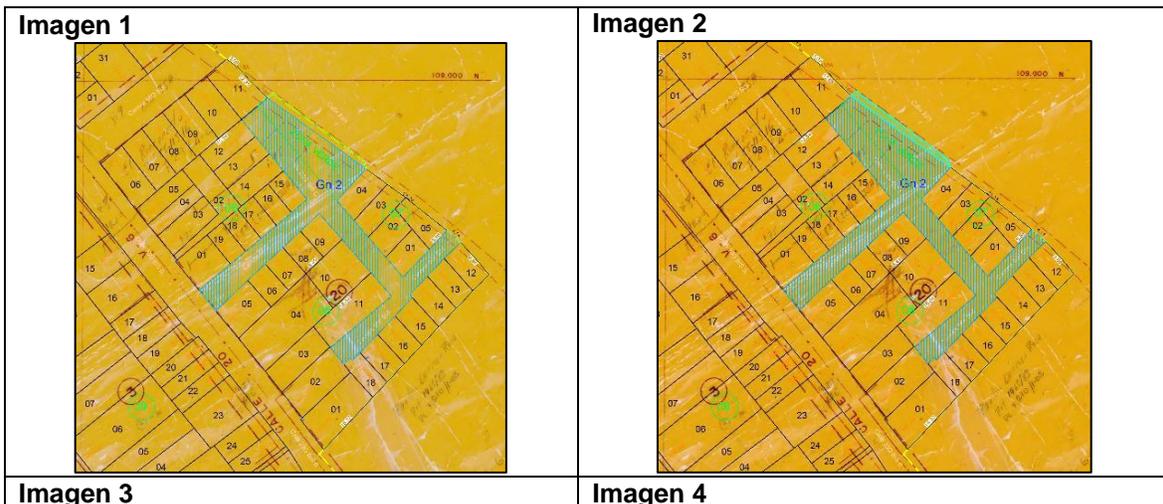
Por lo anterior, la Generación 1 (Gn 1) se ajusta de conformidad con el polígono de la Imagen 4





Generación 2:

De conformidad con el DTIAZUP de la SDHT, corresponde al reloteo realizado a la manzana 20 del Plano Legalizado F29/4-1 (Manzanas 06, 07 y 08 del Plano actual), en donde como resultado del mismo resultaron 3 manzanas y las actuales Calle 23 G Bis C y la Carreras 96G y 96F Bis, aunque en la actualidad presentan cerramiento en reja transparente perimetral la Zona Verde también área generada y los accesos por la Calle 23G Bis B y por el área de cesión pública de la Urbanización La Cofradía con Plano F149/4-02. (Ver Imágenes 1 a 6). En el proceso de análisis en la DLMIB de la SDP se evidencia que la zona verde se prolonga hasta el límite del desarrollo colindando con el área de cesión de la Urbanización La Cofradía por lo tanto el polígono que indica la Alteración se ajusta (Ver Imágenes 2 y 3).



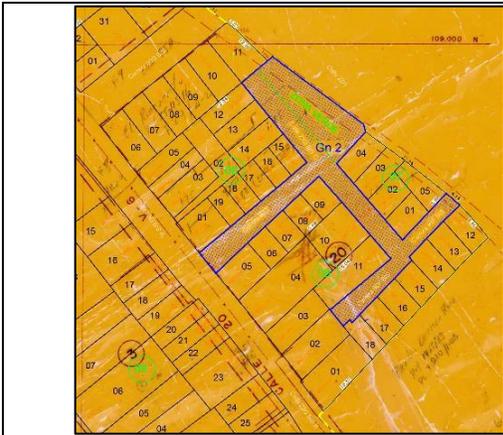
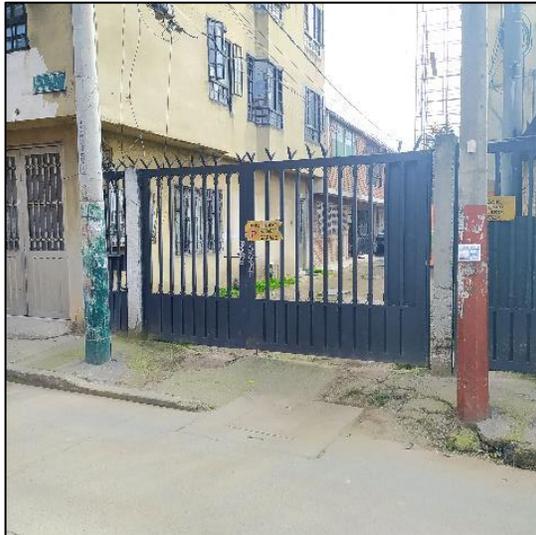


Imagen 5

Imagen 6



Cuadro de resumen de alteraciones – generación del espacio público.

A continuación, se presenta la tabla resumen de los espacios generados para dar cumplimiento al objeto de la regularización, dispuesto en el artículo 1 del mencionado Decreto que establece: “La regularización de desarrollos es el instrumento de planeación mediante el cual se realizan, por una sola vez, los ajustes urbanísticos y normativos a desarrollos legalizados, en los que se ha presentado alteración del espacio público determinado en el acto de legalización”:

ID Generación	Tipo de Espacio	Área Generada M2	Mojones	Localización Plano F29/4-01	Localización Plano Regularización	Nombre Espacio
Gn 1	Vía	445,35	41, 47, 46, 46A, 46D, 56, 101, 100	Manzana 6	Entre Manzanas 04 y 11	Carrera 96H

Gn 2	Vía y Zona verde	793,46	66, 72, 71, 70, 70A, 19, 20, 74, 73, 21, 22, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79	Manzana 20	Entre Manzanas 06, 07 y 08	ZONA VERDE Calle 23 G Bis C Carrera 96G Carrera 96F Bis
------	------------------	--------	---	------------	----------------------------	--

Cuadro de resumen de alteraciones – lotes involucrados en la generación del espacio público
GENERACIÓN 1

NOMBRE PROPIETARIO (S) O POSEEDOR (ES)	IDENTIFICACIÓN	DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA FOLIO (M ²)	CHIP	NOMENCLATURA DOMICILIARIA	AT-Catastro (m2)	PLANO F29/4-1		PLANO DE LOTEO REGULARIZACIÓN		
								MANZANA	LOTE	MANZANA	LOTE	AT - Plano loteo (m ²)
GREGORIO GOMEZ ARIAS JOSÉ MANUEL GOMEZ ARIAS	79847228	ESCRITURA 3875 del 2016-10-24 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C.	050C00179534	112,39	AAA0078RSAF	CL 23G BIS 96H 02	112,00	6	SN	04	01	105,91
MARIA SANTOS TRIANA DE ARITIZABAL CONSUELO ARISTIZABAL TRIANA MARIA DEL PILAR ARISTIZABAL TRIANA WILLIAM ARISTIZABAL TRIANA ARISTIZABAL TRIANA OTTO	20276169 35320887 39699400 79116081 79118046	ESCRITURA 4727 del 2007-12-28 NOTARIA 72 de BOGOTÁ D.C. ESCRITURA 972 del 2009-08-14 NOTARIA 27 de BOGOTÁ D.C.	050C00069353	480,18	AAA0078RSXR	KR 96H 23G 31	480,20	6	SN	04	21	444,99
AURA MARIA WILCHES ORTIZ JORGE ARMANDO ZAMBRANO TORRES LEYMAR SANCHEZ WILCHES	39704339 17192407 1016035452	ESCRITURA 00017 del 2009-01-08 NOTARIA 64 de BOGOTÁ D. C. ESCRITURA 2920 del 2012-11-29 NOTARIA CUARENTA de BOGOTÁ D. C.	050C01752428	54,39	AAA0209HBKC	KR 96H 23G 35	57,30	6	SN	04	20	61,08
MARISOL RIVERA FLECHAS	39702382	ESCRITURA 1881 del 2011-06-14 NOTARIA 64 de BOGOTÁ D.C.	050C01752429	60,91	AAA0209HBJZ	KR 96H 23G 39	60,80	6	SN	04	19	62,43
JOSE MARIA NIETO VALENZUELA	2072297	ESCRITURA 949 del 1947-03-25 NOTARIA 3. de BOGOTÁ	050C00724804	NR	AAA0078RSUZ	KR 96H 23G 43	25,00	6	SN	04	18	25,28
ANA REGINA ANGEL DE AMAYA	21159803	ESCRITURA 1711 del 2002-12-02 NOTARIA 1 de ZIPAQUIRA	050C00271785	80,00	AAA0078RSTO	CL 23 G BIS B 96 H 7	80,00	6	SN	04	17	79,53

GENERACIÓN 2

NOMBRE PROPIETARIO (S) O POSEEDOR (ES)	IDENTIFICACIÓN	DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA FOLIO (M ²)	CHIP	NOMENCLATURA DOMICILIARIA	AT-Catastro (m2)	PLANO F29/4-1		PLANO DE LOTEO REGULARIZACIÓN		
								MANZANA	LOTE	MANZANA	LOTE	AT - Plano loteo (m ²)
DEMETRIO MARTINEZ TORRES SANCHEZ LANCHEROS LUIS ENRIQUE SANCHEZ LANCHEROS FRANCISCO ANTONIO SANCHEZ LANCHERO ALVARO EMILIO SANCHEZ LANCHEROS JORGE ALBERTO SANCHEZ DE TARQUINO CECILIA SANCHEZ LANCHEROS DE GARCIA ROSA MARIA SANCHEZ LANCHEROS ANA ROSA	203145 9393 74260 2930842 17127736 20538984	ESCRITURA 2530 del 1972-06-16 NOTARIA 4. de BOGOTA ESCRITURA 587 del 1992-02-14 NOTARIA 15. de BOGOTA	050C00398027	256,00	AAA0078KEYN	CL 23G BIS B 96F 90	735,16	20	SN	08	Calle 23G Bis C Carrera 96G Carrera 96F Bis	254,05 163,51 161,61
JORGE ALBERTO SANCHEZ LANCHEROS	17127736	ESCRITURA 2504 del 1997-07-11 00:00:00 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA	050C01460191	51,87	AAA0160XMYX	CL 23G BIS C 96G 18	51,90	20	SN	08	ZONA VERDE	220,24
JORGE ALBERTO SANCHEZ LANCHEROS	17127736	ESCRITURA 2504 del 1997-07-11 00:00:00 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA	050C01460192	90,77	AAA0160XNBS	CL 23G BIS C 96G 22	75,30	20	SN	08	ZONA VERDE	220,24
JORGE ALBERTO SANCHEZ LANCHEROS	17127736	ESCRITURA 2504 del 1997-07-11 00:00:00 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA	050C01460188	64,00	AAA0160XUJH	CL 23G BIS C 96G 06	64,40	20	SN	08	ZONA VERDE	220,24
JORGE ALBERTO SANCHEZ LANCHEROS	17127736	ESCRITURA 2504 del 1997-07-11 00:00:00 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA	050C01460189	64,37	AAA0160XULW	CL 23G BIS C 96G 10	64,37	20	SN	08	ZONA VERDE	220,24
JORGE ALBERTO SANCHEZ LANCHEROS	17127736	ESCRITURA 2504 del 1997-07-11 00:00:00 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA	050C01460190	60,00	AAA0160XUMS	CL 23G BIS C 96G 14	55,60	20	SN	08	ZONA VERDE	220,24

- Por ocupación del espacio público

OCUPACIÓN 1

De conformidad con el DTIAZUP de la SDHT, corresponde a la ocupación de espacio público que incurrieron los lotes 07, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 01 de la Manzana 05 del actual

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

plano de loteo (MZ 19 del Plano Legalizado F29/4-1), teniendo como parámetros por el nororiente el Lindero del Desarrollo en proceso de Regularización el cual corresponde con el lindero de la Urbanización La Cofradía (Plano F149/4-02) y por el sur occidente y sur oriente la delimitación de la Manzana 19 del Plano Legalizado F29/4-1 que en su momento correspondía con el borde de la vía proyectada Calle 21 (Ver Imagen 1), sin embargo en el proceso de análisis en la DLMIB de la SDP se evidencia que al geolocalizar el Plano Legalizado F29/4-1, alineado con el Plano Urbanístico de La Cofradía F149/4-02 y digitalizando la antigua manzana 19, la ocupación presenta los errores identificados en la Imagen 2.

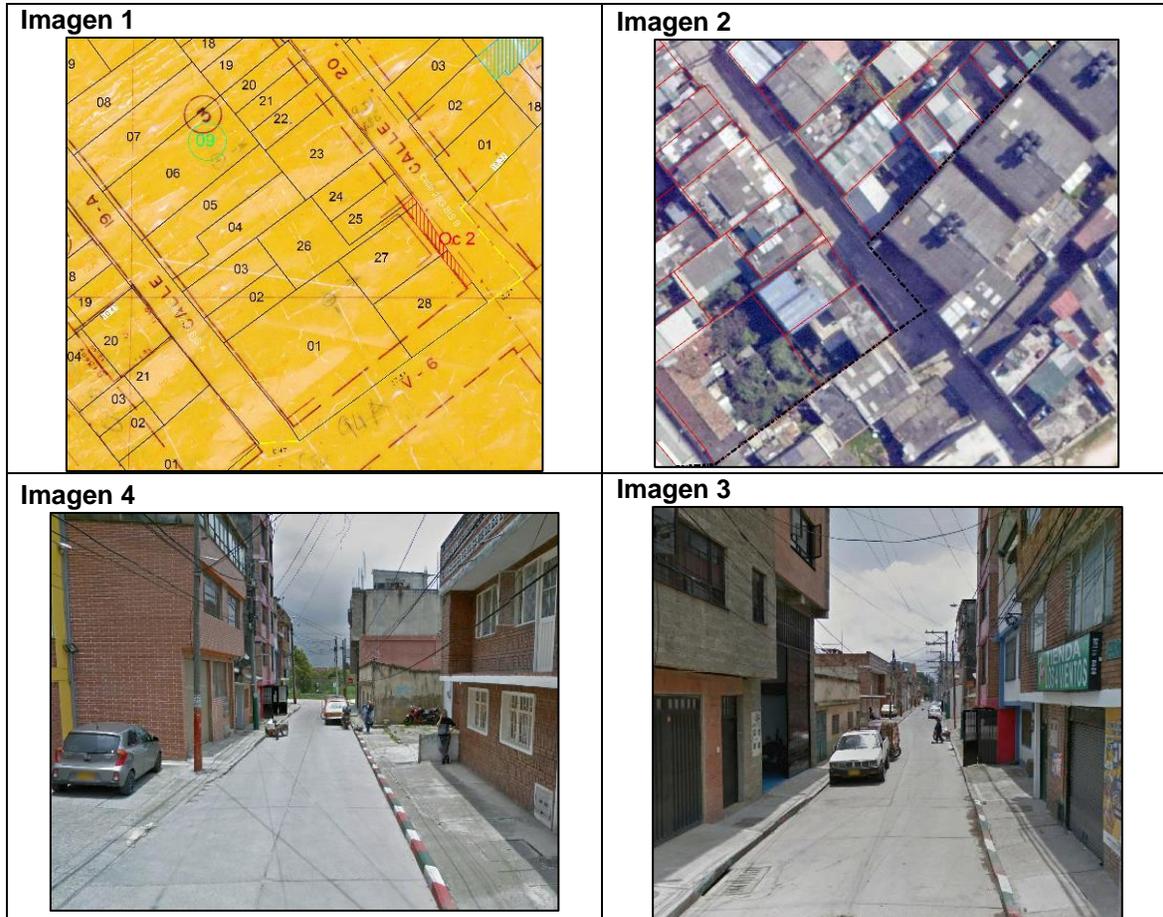
Por lo anterior, la Ocupación 1 (Oc 1) se ajusta de conformidad con el polígono de las Imágenes 3 y 4.

De destaca en este ajuste, que los lotes 18, 19, 12, 20, 21, 22, 23, 07 y 24 tienen acceso por la actual vía denominada Calle 23H, así mismo, los lotes 25, 26, 27, 28 y 29, colindan con la zona de cesión pública para parque de la Urbanización La Cofradía (F149/4-02) si acceso directo.



OCUPACIÓN 2

De conformidad con el DTIAZUP de la SDHT, corresponde a la ocupación de espacio público que incurrieron los lotes 27 y 28 de la de la Manzana 09 del actual plano de loteo (MZ 3 del Plano Legalizado F29/4-1) sobre la antigua Calle 20 (Ver Imagen 1), sin embargo analizando el trazado de la manzana 3 del Plano F29/4-1, los lotes en mención una vez se produjo la subdivisión de la Manzana 3 conservaron la paramentación de la vía (Ver Imágenes 2, 3 y 4), por lo tanto no es procedente al no cumplir con el Artículo 1 del decreto Distrital 063 de 2015 y se elimina del inventario de alteraciones.



Cuadro de resumen de alteraciones – ocupación del espacio público

ID	Tipo de espacio	Área	Mojones	Localiz. en el plano SDHT	Localiz. en el plano de regularización (SDP)	Nombre espacio
1	Vía / plaza / parque /plazoleta / zona verde	M2	lista	# manzana	# manzana	De la vía o del espacio público

Cuadro de resumen de alteraciones – lotes involucrados en la ocupación del espacio público

A continuación, se presenta la tabla resumen de los espacios ocupados para dar cumplimiento al objeto de la regularización, dispuesto en el artículo 1 del mencionado Decreto que establece: “La regularización de desarrollos es el instrumento de planeación mediante el cual se realizan, por una sola vez, los ajustes urbanísticos y normativos a desarrollos legalizados, en los que se ha presentado alteración del espacio público determinado en el acto de legalización”:

ID Ocupación	Tipo de Espacio	Área Ocupada M2	Mojones	Localización Plano F29/4-1	Localización Plano Regularización	Nombre Espacio
Oc 1	Vía	238,58	11, 65, 12, 13, 14, 15, 16, 17	Manzana 19	Manzana 05	Calle 23H

Cuadro de resumen de alteraciones – lotes involucrados en la ocupación del espacio público

OCUPACIÓN 1

NOMBRE PROPIETARIO (S) O POSEEDOR (ES)	IDENTIFICACIÓN	DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA FOLIO (M ²)	CHIP	NOMENCLATURA DOMICILIARIA	AT-Catastro (m ²)	PLANO F29/4-1		PLANO LOTEO		
								MANZANA	LOTE	MANZANA	LOTE	AT - Plano loteo (m ²)
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTTD	KR 96K 23G 98	81,82	19	SN	05	18	85,35
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTUH	CL 23H 96H 39	71,66	19	SN	05	19	72,27
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTLFL	CL 23G BIS B 96H 36	232,82	19	SN	05	12	233,96
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTKC	CL 23H 96H 31	109,07	19	SN	05	33	113,11
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RUDM	CL 23H 96H 27	50,71	19	SN	05	20	46,42
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTVWV	CL 23H 96H 21	107,91	19	SN	05	21	108,15
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTXS	CL 23H 96H 15	107,50	19	SN	05	22	110,05
Sin identificar	SN	SN	SN	SN	AAA0078RTYN	CL 23H 96G 83	148,90	19	SN	05	23	143,45
GREGORIO CARO	17024300	ESCRITURA 4895 del 1978-10-11 NOTARIA 6. de BOGOTÁ	050C00484172	186,00	AAA0078RTEP	CL 23G BIS B 96G 92	186,00	19	SN	05	07	176,30
HECTOR JULIO MORENO CAGUA	79119170	ESCRITURA 1303 del 2002-07-03 NOTARIA 55 de BOGOTÁ	050C01549184	87,60	AAA0165AFDE	CL 23H 96G 59	73,50	19	SN	05	24	73,24
JUAN CARLOS MOJICA URREGO CARLOS EDUARDO MOJICA RAMOS	1016022572	ESCRITURA 3601 del 2018-12-27 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTÁ D. C.	050C01253985	87,60	AAA0078RTZE	CL 23H 96G 55	78,00	19	SN	05	25	76,16
RUBEN MAURICIO DUITAMA SALAZAR NANCY AZUCENA GARAVITO	79042599 52270721	ESCRITURA 2791 del 2016-08-10 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C.	050C01488637	73,20	AAA0078RUEA	CL 23H 96G 53	73,20	19	SN	05	26	72,78

NOMBRE PROPIETARIO (S) O POSEEDOR (ES)	IDENTIFICACIÓN	DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA FOLIO (M ²)	CHIP	NOMENCLATURA DOMICILIARIA	AT-Catastro (m ²)	PLANO F29/4-1		PLANO LOTEO		
								MANZANA	LOTE	MANZANA	LOTE	AT - Plano loteo (m ²)
VICTOR MANUEL AZUERO BOHORQUEZ MARIA GABRIELA BOHORQUEZ DE AZUERO	19168475	ESCRITURA 4505 del 2000-12-28 NOTARIA 55 de BOGOTÁ ESCRITURA 4505 del 2000-12-28 NOTARIA 55 de BOGOTÁ	050C01519566	58,50	AAA0177JUOE	CL 23H 96G 51	58,50	19	SN	05	27	57,82
JORGE ENRIQUE AZUERO BOHORQUEZ MARIA GABRIELA BOHORQUEZ DE AZUERO	79113679 20711933	ESCRITURA 4060 del 2000-11-29 NOTARIA 55 de BOGOTÁ D.C.	050C01517956	53,00	AAA0170BHBY	CL 23H 96G 49	53,00	19	SN	05	28	50,05
JORGE ALBERTO AZUERO BOHORQUEZ	79116933	ESCRITURA 4060 del 2000-11-29 NOTARIA 55 de BOGOTÁ D.C.	050C01517955	53,50	AAA0170BHJH	CL 23H 96G 45	53,50	19	SN	05	29	52,32
LUZ MARINA, CARLOS, JULIO Y JOSE IGNACIO AMAYA GOMEZ AMAYA	35321951	ESCRITURA 2684 del 2015-09-17 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTÁ D. C.	050C00268656	NR	AAA0078RUBR	KR 96G BIS 23G 85	146,90	19	SN	05	30	156,24

3.3.2 Concepto de la Dirección de Cartografía de la SDP.

Radicado	Fecha	observaciones
2-2020-09037	2020-02-24	Favorable
3-2020-09286	2020-05-21	Aceptación cartográfica Favorable

La Dirección de Información, Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía emitió el concepto técnico No. 2-2020-09037 de 2020-02-24, refrendado mediante el memorando No. 3-2020-09286 del 21 de mayo de 2020, el cual establece lo siguiente:

“(…)

En respuesta a su memorando respecto al aval cartográfico para continuar con el trámite de regularización del desarrollo en referencia, la Dirección de Información, Cartografía y Estadística informa que una vez evaluada y verificada la información contenida en el archivo digital (dwg) se tiene:

Se ratifica en todas y cada una de las partes el oficio 2-2020-09037 del 24/02/2020, dirigido a la Secretaría Distrital del Hábitat, el cual contiene el estudio cartográfico del levantamiento y archivo dwg del desarrollo RINCÓN SANTO, en este documento se concluyó:

“En consecuencia, con lo indicado, el plano del desarrollo RINCÓN SANTO se ajusta a la georreferenciación de la información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica

Corporativa – BDGC de la Secretaría de Planeación y por lo tanto se emite CONCEPTO DE ACEPTACIÓN CARTOGRÁFICA FAVORABLE.”

- Plano del desarrollo a regularizar que muestra la situación actual del desarrollo;

El Plano del desarrollo a regularizar radicado por la SDHT y sobre el cual se emitió concepto favorable se encuentra anexo a este documento radicado bajo la referencia 1-2020-15477 de 2020-03-30 mediante el oficio SDHT 2-2020-07458 del 12/03/2020 y corresponde al nombre: “Plaloteo_rinsanto_1-2020-15477”, el cual está compuesto por una plancha única.

Imagen del plano allegado por la SDHT, identificar el número de planchas;



- Cuadro General de áreas del plano del desarrollo a regularizar (SDHT) (versión con concepto favorable de la dirección de cartografía de la SDP)

A continuación, se presenta el cuadro de áreas que se encuentra en el archivo magnético que en su momento la Dirección de Información Cartográfica y Estadísticas (DICE) estudió para emitir el concepto favorable (Memorando 3-2020-09286 del 21 de mayo de 2020).

cuadro general de áreas		
ítem	área (m ²)	%
área bruta	34032.09	100
total, área útil	26121.61	76.76
total, área de cesión	7910.48	23.24
n.º manzanas	11	
n.º predios	237	

- Constancia de la numeración del plano del desarrollo a regularizar;

El día 12 de julio de 2022, se solicitó a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística hoy Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la numeración del plano urbanístico del desarrollo, bajo el siguiente correo:

12/7/22, 13:17 Gmail - Numeración plano Rincón Santo

Sergio Mauricio Martínez Tocancipa <arquitectosergiomartinez@gmail.com>

Numeración plano Rincón Santo

German Alonso Saldarriaga Lopez <gsaldarriaga@sdp.gov.co> 12 de julio de 2022, 12:08
 Para: Gladis Molondoz Molondoz <gmolondoz@sdp.gov.co>
 Cc: Sergio Mauricio Martínez Tocancipa <arquitectosergiomartinez@gmail.com>, Glenda Amparo Luna Saladen <gluna@sdp.gov.co>

Cladis un cordial saludo, en la actualidad estamos llevando a cabo el trámite de regularización de desarrollo que se enuncian a continuación:

Desarrollo	Localidad	Acto Administrativo	N°. De Plano Aprobado	N°. De Planos Nuevos para asignar el número
Rincón Santo	Fontibón	Reconocido bajo los parámetros del Acuerdo 22 de 1993	F29/4-1	1

De lo anterior se requiere que la Dirección de Cartografía, Información y Estadística, asigne un nuevo número para el nuevo plano de loteo en trámite de regularización, con el fin de dar cumplimiento con esta etapa y continuar con el trámite.

Dicho plano sustituirá y reemplazará el Plano de loteo aprobado enunciado anteriormente

Para los fines pertinentes, adjunto en archivo dwg y pdf del plano en estudio.

Agradecemos su amable atención.

GERMAN ALONSO SALDARRIAGA LOPEZ

Secretaría Distrital de Planeación SDP
 www.sdp.gov.co
 Carrera 30 No. 25-90 Pisos 5-8-13
 Tel: (571) 3358000
 Bogotá, Colombia

2 adjuntos

- Plaloteo_rinsanto_1-2020-15477.dwg 4329K
- Plaloteo_rinsanto_1-2020-15477-PlanoLOTEO.pdf 877K

El día 14 de julio de 2022 la Dirección de Información, Cartografía y Estadística hoy Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, asignó la siguiente numeración:



En consecuencia, el número del plano asigno es: Código del plano: F29/4-5.

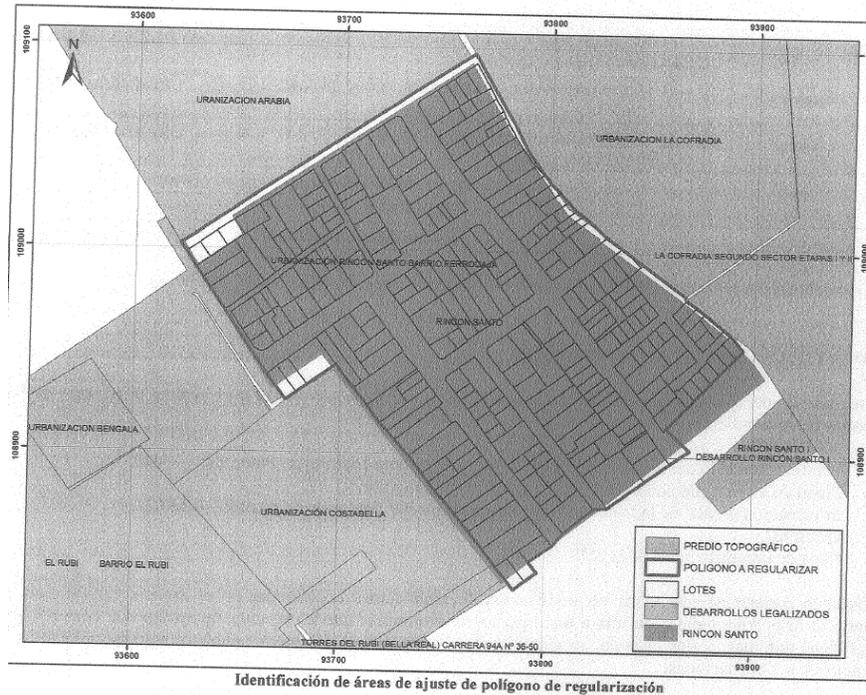
- **Comparativo entre el plano de legalización y el plano del desarrollo a regularizar**

Es importante mencionar que el Plano Aprobado F29/4-1, no cuenta con cuadro de áreas, por lo tanto, no es posible realizar el comparativo.

ítem	Áreas - plano de legalización (F29/4-1)	Áreas - plano del desarrollo a regularizar
Área bruta		34032.09
Área útil		26121.61
Áreas de cesión		7910.48
Área por generación de espacio público	1738.35	
Área por ocupación del espacio público	319.58	

- **Ajustes al perímetro del área del desarrollo a regularizar.**

De acuerdo con el Documento Técnico de Identificación de las Alteraciones de Zonas de Uso Público en su ítem 5.1 Justificación cambio en área bruta, encontrando "(...) se evidencio la existencia de vacíos y superposiciones entre el polígono legalizado de éste desarrollo y los desarrollos urbanísticos vecinos. Por lo anterior, se ajustó el polígono a regularizar, empalmando a los polígonos de los planos urbanísticos colindantes así: Por el norte se empalmó con el plano urbanístico F107/4-2, URBANZIACION ARABIA, por el oriente con el plano urbanístico F149/4-02, URBANZIACION LA COFRADIA, por el sur con la propiedad horizontal CL 23G BIS 96F 38 y con los Predios de la manzana 01, 09 y 10 del desarrollo Rincón Santo y por el occidente con el plano urbanístico F29/4-03, URBANZIACION COSTABELLA.



ID	AREA (m ²)	TIPO	OBSERVACION
1	767,89	(+)	SE INCLUYE PARA EMPALMAR CON PLANO F107/4-2, URBANIZACIÓN ARABIA.
2	603,06	(+)	SE INCLUYE PARA EMPALMAR CON PLANO F149/4-02, URBANIZACIÓN LA COFRADIA
3	757,34	(-)	SE EXCLUYE PARA EMPALMAR CON propiedad horizontal CL 23G BIS B 96F 38.

ID	AREA (m ²)	TIPO	OBSERVACION
4	39,33	(-)	SE EXCLUYE PARA EMPALMAR CON predios de la manzana 01, 09 y 10 del desarrollo Rincon Santo.
5	235,53	(+)	SE INCLUYE PARA EMPALMAR CON predios de la manzana 01, 09 y 10 del desarrollo Rincon Santo.
6	390,72	(-)	SE EXCLUYE PARA EMPALMAR CON PLANO F29/4-03, URBANIZACIÓN COSTABELLA.
7	218,86	(+)	SE INCLUYE PARA EMPALMAR CON PLANO F29/4-03, URBANIZACIÓN COSTABELLA.
	637,95		SUBTOTAL
	33.498,64		AREA LEGALIZADO
	34.136,59		AREA A REGULARIZAR

Como conclusión, "Una vez realizado estos ajustes, el área resultante del polígono a regularizar es de 34.136,59 m²".

Sin embargo, de acuerdo al concepto técnico No. 2-2020-09037 de 2020-02-24, refrendado mediante el memorando No. 3-2020-09286 del 21 de mayo de 2020 por la Dirección de Información,

Cartografía y Estadística, hoy Dirección de Cartografía fue ajustado y cuenta con aceptación cartográfica como se evidencia en el presente estudio, el cual corresponde a 34032.09 m2.

- **Ajustes a la cartografía presentada por la SDHT y realizados por la Subdirección de Mejoramiento Integral (SMI).**

A partir de la revisión que la SMI realizó a la cartográfica presentada por la SDHT, se encontraron inconsistencias relacionadas con cotas, decimales de áreas, cantidad de lotes, ajuste en cabida y cantidad de manzanas, numeración e incorporación de nuevos mojones y caracterización de predios con usos dotacional, a continuación, se presentan los ajustes realizados:

Ajuste a las áreas útiles - lotes

A continuación, se presenta en las tablas siguientes los ajustes realizados al plano de loteo presentado en los polígonos correspondientes a las áreas útiles de los predios.

MANZANA Nº. 1	Ajustes
4	Ajustar cota noroccidental
10	Ajustar cota noroccidental a 28,53 mts
11	Verificar contra licencia y boletín catastral, corregir cabida y linderos, eliminar mojones 30B y 30C
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 2	
1	Ajustar cota curva a 5,59 mts
11	Ajustar cota nororiental a 13,03 mts
12	Ajustar cota curva a 2,22 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 3	
9	Ajustar cota suroccidental a 20,98 mts Ajustar cota suroriental a 13,04 mts
12	Ajustar cota suroriental a 12,46 mts
15	Ajustar cota noroccidental a 6,15 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 4	
10	Ajustar cota nororiental a 27,81 mts
21	Verificar contra licencia y boletín catastral Ajustar cota suroriental a 15,20 mts sin mover frente Corregir cabida y linderos, eliminar mojones 46B y 46C
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 5	
3	Ajustar cota suroriental a 18,20 mts Ajustar cota noroccidental a 18,04 mts
4	Ajustar cota suroriental a 7,67 mts
7	Ajustar cota suroriental a 29,57 mts Ajustar cota noroccidental a 28,96 mts
12	Ajustar cota noroccidental a 33,92 mts
14	Ajustar cota curva a 1,94 mts
17	Ajustar cota suroriental a 6,49 mts

29	Ajustar cota suroriental a 12,62 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 6	
4	Error en el polígono no se ajusta a cabida de lotes 3 y 5, ajustar cota suroccidental
11	Ajustar cota nororiental a 12,85 mts, agregar mojón 18B y ordenar con Mojón 18A
12	Ajustar cota noroccidental a 12,54 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 7	
5	Ajustar cota suroriental a 5,88 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 8	
1	Ajustar cota suroriental a 16,37 mts
8	Ajustar cota suroriental a 5,49 mts
11	Ajustar cota noroccidental a 18,04 mts
12	Ajustar cota nororiental a 9,86 mts
MANZANA Nº. 9	
11	Ajustar cota curva a 3,07 mts
13	Ajustar cota nororiental a 32,48 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 10	
20	Ajustar cota noroccidental a 10,41 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales
MANZANA Nº. 11	
2	Ajustar cota suroriental a 16,65 mts
4	Ajustar cota nororiental a 5,46 mts
14	Ajustar cota noroccidental a 11,91 mts Ajustar cota suroriental a 12,47 mts
TOTAL (m²)	Ajustar por aproximación a 2 decimales

Ajuste a las áreas útiles - manzanas

No fue necesario modificar las áreas útiles de las manzanas del desarrollo.

Ajuste a las áreas de cesión

A continuación, se presenta en la tabla siguiente los ajustes realizados al plano de loteo presentado, en los polígonos correspondientes a las áreas de cesión representadas en vías y zona verde.

ÍTEM	Ajustes
CARRERA 96 H	Verificar contra cabida y linderos predio, eliminar los mojones 46B y 46C, ajustar área
CARRERA 96 G BIS	Ajustar área sector occidental
CARRERA 96 F BIS	Verificar en terreno si el Corredor es público o privado
CALLE 23 G BIS	Verificar contra cabida y linderos predio sector sur, eliminar los mojones 30B y 30C, ajustar área
CALLE 23 G BIS C	Ajustar área
ZONA VERDE	Cambiar Mojón 18A por 18B

Ajuste al área bruta

A continuación, se presenta en la tabla siguiente los ajustes realizados al plano de loteo presentado en el polígono correspondiente al área bruta.

Área Bruta	Ajuste
Lindero General Predio	Insertar mojones: 18B Cambiar texto mojón 18A por 18B Localizar cota mojones 18A y 18B Ajustar área con relación a la ruma de A. Útil + A. Cesión (Diferencia 0,09 m ²)

Cuadro de áreas del plano del desarrollo a regularizar final.

A continuación, se presenta el cuadro de áreas resultado de los ajustes cartográficos y que corresponde al definitivo incorporado en los planos a regularizar:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m ²)	%
ÁREA BRUTA	34032,09	100,00
ÁREA ÚTIL	26121,61	76,76
ÁREAS DE CESIÓN	7910,48	23,24
Nº MANZANAS	11	
Nº PREDIOS	237	

3.3.3 Identificación de predios para el reintegro del espacio público ocupado dentro del desarrollo.

El Desarrollo Rincón Santo, no es objeto de aplicación del literal C del artículo 6 del Decreto Distrital 063 de 2015, para la compensación de espacios públicos, teniendo en cuenta que su regularización está basada en el artículo 9 del decreto en comento.

II. ESTRUCTURAS TERRITORIALES

4. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y GESTIÓN DEL RIESGO

4.1 Comparativo entre la Estructura ecológica principal del Decreto 190 de 2004 y del Decreto 555 de 2021

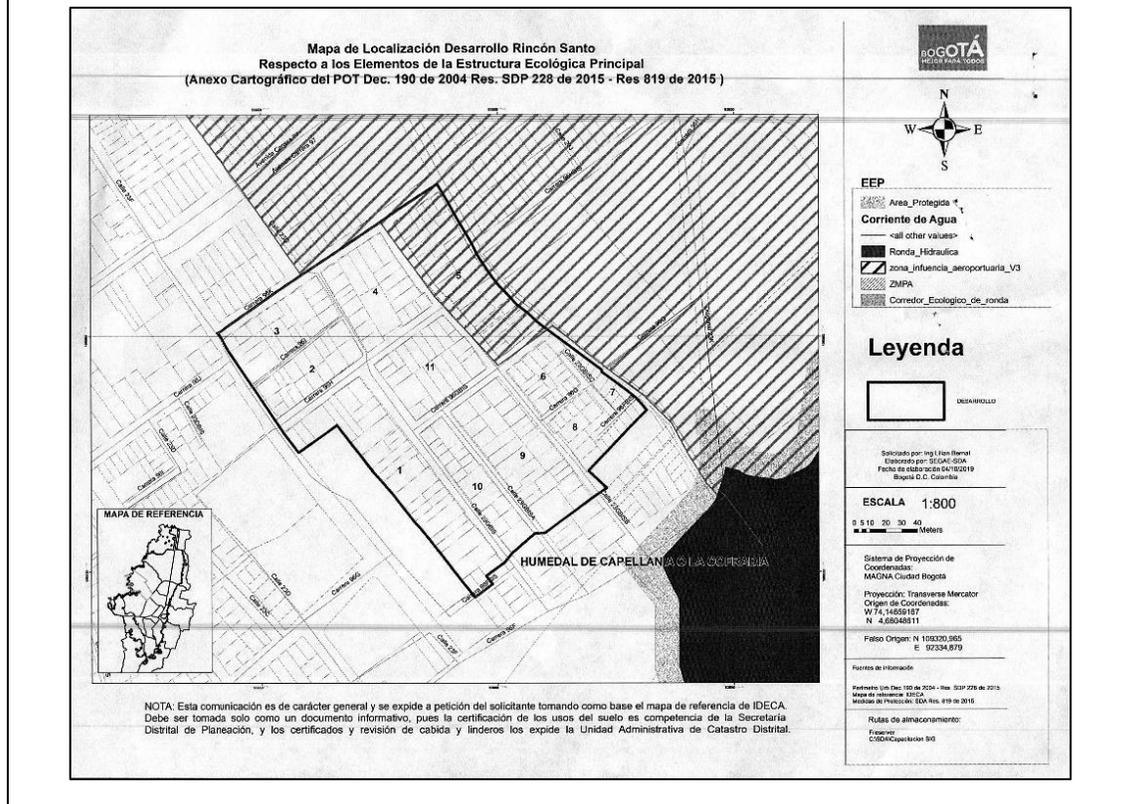
La Secretaría Distrital de Ambiente –SDA-, expidió el siguiente concepto ambiental, así:

Decreto 190 de 2004
Oficio No. 2019EE235151 de 2019-10-06

“(...)

En atención al asunto de la referencia , me permito informarle que una vez consultada la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas , cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto 190 de 2004, se observó que el desarrollo Rincón Santo de la localidad de Fontibón, no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección; sin embargo , se evidencia que la totalidad de la manzana No. 5 del desarrollo objeto de la solicitud se encuentra inmerso en el Zona de Influencia Aeroportuaria. (Ver Plano adjunto).

Así las cosas, se considera viable la regularización del desarrollo Rincón Santo de la localidad de Fontibón, únicamente si éste da cumplimiento al artículo 3 del Decreto 765 de 1999, el cual define los usos permitidos en área de influencia aeroportuaria como son industria y comercio, consagrando la prohibición de establecer zonas residenciales en áreas aledañas al Aeropuerto Internacional El Dorado, con la finalidad de evitar que se continúe exponiendo a la comunidad a los riesgos ambientales y sanitarios derivados de la operación del mismo.”.



Posteriormente el concepto fue actualizado en el marco del Decreto 555 de 2021, concluyendo:

Decreto 190 de 2004
Oficio No. 2022EE180575 de 2022-07-19

"(...)

El IDIGER realizó la revisión de las condiciones de amenaza por movimientos en masa y por inundación por desbordamiento del barrio Rincón Santo, requerido para el proceso de regularización de barrios establecido por el Decreto 063 de 2015, encontrando que desde el punto de vista de amenaza y riesgo se considera factible proceder con su regularización.

Adicionalmente se realizan las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda a la Alcaldía Local de Fontibón en el marco de sus competencias gestionar la verificación de las distancias mínimas para reducir los riesgos eléctricos asociados con la infraestructura de prestación del servicio público de energía eléctrica establecidos en la Resolución 90708 del Ministerio de Minas que adopta el Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas - RETIE, y las acciones correctivas o preventivas pertinentes. Por otra parte, identificar si las edificaciones fueron construidas teniendo en cuenta las distancias mínimas referidas.
- A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB - ESP, realizar el mantenimiento preventivo y/o correctivo de las redes oficiales de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, así como de las obras de captación de aguas superficiales, además verificar la adecuada conexión de las correspondientes instalaciones de las viviendas a dichas redes oficiales.
- Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAB-ESP realizar el mantenimiento periódico de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de los drenajes para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten obstrucciones así como reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.
- Se recomienda a los propietarios y/o constructores que, en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos barrios o procesos de renovación urbana o redensificación, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que por efectos de la variabilidad climática, por las altas precipitaciones o eventos extremos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad.
- A los propietarios de los predios del barrio Rincón Santo, deben acoger la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción y de reconocimiento, en particular lo correspondiente a diseños estructurales y estudios geotécnicos previstos por la Ley 400 de 1997 (Decreto 926 de 2010 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10) o la normatividad que se encuentra vigente; igualmente, se debe tener en cuenta los espectros de diseño incluidos en el Decreto 523 de 2010 (por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá D.C.), actividades que se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local en ejercicio de sus facultades de control urbano.
- Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar excavaciones, se recomienda que el propietario y/o el constructor responsable tenga en cuenta lo estipulado en la Resolución 600 de 2015 del IDIGER "Lineamientos Técnicos para la Reducción de Riesgos en Excavaciones en Bogotá.
- Se recomienda a los propietarios de los predios, garantizar el adecuado manejo, conducción del agua potable y entrega de las aguas sanitarias, lluvias y superficiales a las redes públicas, ya que pueden deteriorar las condiciones de estabilidad del terreno. Igualmente, adecuar las correspondientes instalaciones interiores, para evitar su infiltración al terreno y conectarlas a las redes públicas.
- Se recomienda a la Alcaldía Local de Fontibón en el marco de lo señalado en el numeral 9° del Artículo 86 del Decreto 1421 de 1993, lo normado en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017, y lo definido en el Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, realizar desde de sus competencias el correspondiente control urbanístico y verificar que las recomendaciones dadas mediante el presente concepto técnico sean acatadas.
- A las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastres para la sociedad, deben realizar los Planes de Gestión del Riesgos de Desastres de Entidades Públicas y Privadas - PGRDEPP conforme con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, reglamentado por el Decreto 2157 de 2017. Entendiendo el PGRDEPP como un instrumento mediante el cual, se deben: identificar, priorizar, formular, programar y hacer seguimiento a las acciones necesarias para conocer y reducir las condiciones de riesgo (actual y futuro) de sus instalaciones y de aquellas derivadas de su propia actividad u operación que pueden generar daños y pérdidas a su entorno, así como dar respuesta a los desastres que puedan presentarse, permitiendo además su articulación con los sistemas de gestión de la entidad, los ámbitos territoriales, sectoriales e institucionales de la gestión del riesgo de desastres y los demás instrumentos de planeación estipulados en la Ley 1523 de 2012 para la gestión del riesgo de desastres.
- Asimismo, deben velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales de las entidades públicas y privadas con jurisdicción en el Distrito Capital y de las competencias territoriales de la Alcaldía Local de Fontibón, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012."

El Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático -IDIGER, realizó actualización con el CT-9198 del 22 de julio de 2024 Adenda No.1 al Concepto Técnico CT-8683 de 2019, modificando y concluyendo lo siguiente:

(...)
4. ADENDA

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER emitió el Concepto Técnico CT-8683 de 2019 para la regularización/formalización del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón, por solicitud de la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, en el marco del Decreto 063 de 2015.

En el año 2024, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, recibió por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDR la comunicación 2-2024-38355 con radicación IDIGER 2024ER12263, en donde se solicita una adenda al concepto técnico teniendo en cuenta la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021 (POT).

Se revise la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación - SDR mediante comunicación 2-2024-38355 frente al CT-8683 emitido en 2019 y se encontraron cambios relacionados con ajustes normativos por la entrada en vigencia del nuevo POT.

Teniendo en cuenta lo anterior, y resaltando que no se presentaron antecedentes posteriores a dicho concepto relacionados con atención de eventos de emergencia o cambios en las condiciones de estabilidad del sector que ameriten cambios en la zonificación de amenaza y riesgo, IDIGER realiza la presente adenda conforme con la información recibida mediante comunicación 2-2024-38355 de la SDR, con radicación IDIGER 2024ER12263.

Debido a lo anteriormente descrito, se hace necesario modificar los apartes del CT-8683 indicados en el Cuadro 1:

Cuadro 1. Cambios de la Adenda No.1 CT-9198 al CT-8683.

Apartes del CT-7995		Modificaciones
Título	Numeral / Descripción	
Numeral 2. "Información General":	2.7 Fecha de elaboración:	22 de Julio de 2024
4.1 "Alcance y Limitaciones"	Se incluye el numeral 4.1 "Alcance y Limitaciones"	Se incluye el numeral 4.1
Numeral 6 "Antecedentes"	6 "Antecedentes"	Se ajusta la descripción del capítulo 6.
8.3. "Amenaza por movimientos en masa"	8.3. "Amenaza por movimientos en masa"	Se reemplaza el primer párrafo del numeral.
8.4. "Amenaza de inundación por desbordamiento"	8.4 Evaluación de amenaza por inundación y avenidas torrenciales	Se modifica y renombra el numeral
9. "Evaluación de vulnerabilidad"	9. "Evaluación de vulnerabilidad"	Se modifica el segundo párrafo del numeral
10 "Evaluación del riesgo"	10 "Evaluación del riesgo"	Se modifica el segundo párrafo del numeral
14 "Anexos"	Anexos	Se incorpora el capítulo de Anexos y los respectivos mapas de amenazas, vulnerabilidad y riesgo.

- **Numeral 2. "Información General":** Se modifican los siguientes numerales:

2.7 FECHA DE ELABORACION:	22 de Julio de 2024
----------------------------------	----------------------------

- Se incluye el numeral 4.1 **ALCANCE Y LIMITACIONES** de la Siguiente Manera:

Este concepto técnico evalúa las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales, con base en los procedimientos y definiciones adoptadas por el IDIGER, las cuales son consistentes con las metodologías empleadas para la evaluación de los referidos escenarios de riesgo, conforme a las escalas y especificaciones técnicas del decreto 1807 de 2014 y el decreto reglamentario 1077 de 2015 para los estudios de detalle. Aunque las evaluaciones se realizan para un área de influencia relacionada con los posibles procesos morfodinámicos y demás escenarios de riesgo que pudiesen afectar el barrio Rincón Santo, Los resultados que condicionen o restrinjan el uso del suelo están limitados al área que encierra el polígono del mencionado barrio, suministrado por la SDHT.

Las conclusiones y recomendaciones del presente concepto técnico están basadas en los resultados de los análisis y en la revisión de antecedentes que reposan en las bases de datos del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático - SIRE del IDIGER y en las características físicas del sector donde se localiza el barrio, las cuales son necesariamente limitadas. Por lo tanto, pueden presentarse situaciones, condiciones o fenómenos no detectables que se escapen al alcance de las mismas.

- El numeral 6 **ANTECEDENTES**, se reemplaza de la siguiente manera:

El barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón, fue legalizado mediante el Acuerdo 22 del 21-02-63 emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital - DAPD (hoy Secretaria Distrital de Planeación - SDP), fecha para la cual al IDIGER no se solicitaba concepto técnico.

Posteriormente, el IDIGER por solicitud de la SDHT y en el marco del programa de regularización/formalización de barrios emitió el concepto técnico CT-8683 de 2019, mediante el cual se determinó que los predios y zonas que conforman el barrio se encuentran sin categorización de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa e inundación por ser inferior a la categoría baja.

Actualmente, en los mapas a escala 1:5.000 elaborados por el IDIGER, en el marco de su misionalidad como autoridad técnica Distrital en materia de gestión de riesgos, y en cumplimiento de las funciones establecidas mediante el Artículo 3 de Decreto 173 de 2014, específicamente la de "Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo requeridos para la gestión del riesgo en el Distrito Capital". Lo anterior, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2014 "Incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial" compilado en el Decreto 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", en lo referente a la elaboración de los Estudios Básicos para revisión y ajuste del POT, el barrio Rincón Santo encuentra sin categorización de amenaza por movimientos en masa por ser inferior a la categoría baja.

Así mismo se consultaron los planos normativos de inundación por desbordamiento, inundación por rompimiento de Jarillón y avenidas torrenciales y se encontró que el barrio presenta amenaza baja por avenidas torrenciales y sin categorización de amenaza por inundación por ser inferior a la categoría baja.

Por otra parte, se revisaron los antecedentes dentro del polígono que conforma el barrio Rincón Santo, utilizando el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático - SIRE, encontrando que el IDIGER no ha emitido documentos técnicos posteriores a la emisión del CT-8683 de 2019 que modifiquen las condiciones físicas del sector. Adicionalmente, se evidenció que dentro del barrio no se presentan predios categorizados en suelo de protección por riesgo.

- Se reemplaza el primer párrafo del numeral **8.3. AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA** como se describe a continuación:

Actualmente, los mapas a escala 1:5.000 elaborados por el IDIGER, en el marco de su misionalidad como autoridad técnica Distrital en materia de gestión de riesgos, y en cumplimiento de las funciones establecidas mediante el Artículo 3 de Decreto 173 de 2014, específicamente la de “Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo requeridos para la gestión del riesgo en el Distrito Capital”. Lo anterior, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2014 “Incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial” compilado en el Decreto 1077 de 2015 “Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, en lo referente a la elaboración de los Estudios Básicos para revisión y ajuste del POT, el barrio Rincón Santo se encuentra sin categorización de amenaza por movimientos en masa por ser inferior a la categoría baja.

- Se modifica y renombra el numeral **8.4 EVALUACION DE AMENAZA POR INUNDACION Y AVENIDAS TORRENCIALES**:

Consultados los planos normativos, la zona donde se encuentra localizado el barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón presenta una categorización baja por avenidas torrenciales; no obstante, realizadas las verificaciones en campo, teniendo en cuenta las condiciones físicas de la zona y los antecedentes registrados en el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático - SIRE, de acuerdo con los cuales no se han presentado eventos relacionados con estos escenarios, las amenazas a nivel predial por inundación por rompimiento de Jarillón, desbordamiento y avenidas torrenciales se sin categorización de amenaza por movimientos en masa por ser inferior a la categoría baja.

- Se modifica el segundo párrafo del numeral **9 EVALUACION DE VULNERABILIDAD**, como describe a continuación:

Per lo anterior y teniendo en cuenta que la evaluación de amenaza para el barrio Rincón Santo se encuentra sin categorización de amenaza por movimientos en masa por ser inferior a la categoría baja, la exposición de las edificaciones ante fenómenos de movimientos en masa, inundación por desbordamiento, rompimiento de Jarillón y avenidas torrenciales la vulnerabilidad física esta igualmente en esta condición.

- Se modifica el numeral **10 EVALUACION DEL RIESGO**, como describe a continuación:

Teniendo en cuenta que el riesgo está en función de la amenaza y la vulnerabilidad, y que este solamente se puede determinar en los sectores en los que se encuentren elementos expuestos, en este caso, considerando que la amenaza y la vulnerabilidad por movimientos en masa, inundación por desbordamiento, rompimiento de Jarillón y avenidas torrenciales se encuentran sin categorización por ser inferior a la categoría baja, se puede establecer que el riesgo para las viviendas, bajo los escenarios anteriormente mencionados, esta igualmente en esta condición.

- Se incorpora el numeral:

14. ANEXOS

Los siguientes anexos se incluyen en el presente concepto técnico para Regularización/Formalización del desarrollo Rincón Santo de la localidad de Fontibón:

- Anexo 1. Mapa de Zonificación de Amenaza por movimientos en masa del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.
- Anexo 2. Mapa de Vulnerabilidad por movimientos en masa del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.
- Anexo 3. Mapa de Riesgo por movimientos en masa del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.

- *Anexo 4. Mapa de Amenaza por Inundación por desbordamiento y rompimiento de Jarillón del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.*
- *Anexo 5. Mapa de Vulnerabilidad por Inundación por desbordamiento y rompimiento de Jarillón del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.*
- *Anexo 6. Mapa de Riesgo por Inundación por desbordamiento y rompimiento de Jarillón del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.*
- *Anexo 7. Mapa de Amenaza por Avenidas Torrenciales del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.*
- *Anexo 8. Mapa de Vulnerabilidad por Avenidas Torrenciales del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.*
- *Anexo 9. Mapa de Riesgo por Avenidas Torrenciales del barrio Rincón Santo de la localidad de Fontibón.*

5. OBSERVACIONES

Los demás numerales del C I -8683 no modificados explícitamente mediante la presente adenda se mantienen vigentes y sin cambios

5. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO.

5.1 Sistema Espacio Público Peatonal para el Encuentro.

De conformidad con el Artículo 90 del D.D. 555 de 2021 (POT) y con el Mapa "CU-4.1. "Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro" al interior no cuenta con vías principales de conexión sino locales, sin embargo, cerca del barrio encontramos jerarquizado las siguientes vías:

- Enlace Vehicular Avenidas Longitudinal de Occidente y Esperanza - Luis Carlos Galán Sarmiento.
- Avenida Longitudinal de Occidente, Roberto Camacho Weverberg
- Avenida Fontibón



Ilustración - Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro. Fuente, Mapa CU-4.1

5.2 Concepto del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público:

Entidad	Concepto / radicado SDP	Fecha	Observaciones
DADEP	2015EE2164	2015-02-25	El Desarrollo Rincón Santo de la Localidad de Fontibón (09), se encuentra incorporado en el Registro Único del patrimonio Inmobiliario con el código RUPI 1133, cuenta con el Acta de Toma de Posesión No. 596 del 04 de Mayo de 2000

5.3 Sistemas de Servicios Públicos.

5.3.1 Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

Entidad	Concepto / radicado SDP	Fecha	Observaciones
Empresa de agua, alcantarillado y aseo de Bogotá –EAB	Memorando No. 33310003-2019-2288	24-10-2019	• Los predios correspondientes al polígono RINCON SANTO, NO se encuentra en una zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
	3431001-S-2021-391092	2021-12-21	• La EAAB-ESP ha evaluado la posibilidad técnica para la prestación de servicios de

			acueducto y alcantarillado, concluyendo que es VIABLE, No en todos los lotes.
	Actualización CT Memorando No. 3331001-2022-093	2022-09-05	<p>La EAAB-EPS ha evaluado la posibilidad para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, concluyendo que es VIABLE para el asentamiento RINCON SANTO.</p> <p>Los predios correspondientes al polígono RINCON SANTO, NO se encuentra en una zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</p> <p>La EAAB-ESP igualmente concluyendo que los lotes 8 y 9 de la manzana 1 y lotes 32, 34 y 35 de la manzana 5 no existe corredor para la construcción de redes de Acueducto y Alcantarillado de acuerdo a lo establecido en la norma NS-139 de la EAAB-ESP donde se deben contemplar las franjas libres para mantenimiento de las redes proyectadas del desarrollo, frente a los predios.</p>
Codensa S.A. EPS.	07820460	2019-11-12	<ul style="list-style-type: none"> • Sin afectación de LAT • Disponibilidad inmediata de la prestación del servicio

5.4 Sistema de Movilidad.

1.- La Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos (DVTSP) de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, mediante Memorando No. 3-2020-12431 del 26 de julio de 2020, remitió el estudio vial para el Desarrollo Rincón Santo de la Localidad No. 09 de Fontibón, el cual fue actualizado en el Marco del decreto Distrital 555 de 2021, allegado mediante el Memorando No. 3-2024-17687 de 2024-05-17, así:

“El presente estudio vial se realiza de acuerdo con los lineamientos técnicos establecidos en el documento “Directrices de elaboración de estudios viales para desarrollos urbanísticos en procesos de Legalización o Regularización (Formalización)” remitido a la Dirección de Desarrollo del suelo mediante el memorando 3-2023-34589 del 4 de octubre de 2023, el cual permite crear un paralelo con el estudio vial expedido por la antigua Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos (DVTSP), establecer sus diferencias y tomar como estructura válida para todos los efectos urbanos y normativos la definida por el D. D. 555 de 2021.

Con la presente se da alcance al memorando 3-2018-00272 y se atiende el memorando 3-2023-34589, mediante el cual la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios (DLMIB) solicitó realizar la actualización al estudio vial del desarrollo Rincón Santo (En proceso de regularización) y mediante el cual remitió el levantamiento topográfico en formato dwg(plaloteo_rinsanto.dwg) y conceptos de algunas entidades. Se emite concepto al respecto, desde los temas de competencia de esta Dirección, acogiendo el levantamiento topográfico enviado por su Despacho.

En concordancia con lo anterior, cabe destacar que, desde el POT (Decreto 555 de 2021) para el tratamiento de mejoramiento integral se prevé lo siguiente:

Artículo 334. Armonización con actos de legalización expedidos. Las resoluciones de legalización expedidas a la entrada en vigencia del presente Plan, harán las veces de licencia de urbanización. Las licencias urbanísticas o actos de reconocimiento de edificaciones se someterán a las disposiciones establecidas en el presente Plan.

A su vez, el artículo 593 referente a las situaciones jurídicas consolidadas expresamente señala lo siguiente:

Artículo 593. Situaciones jurídicas consolidadas. Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. Las normas urbanísticas definidas en el presente Plan respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley. Subrayado y negrilla fuera del texto original.

1. ANTECEDENTES

Una vez verificada la información contenida en el DRIVE de la Subdirección de Mejoramiento Integral https://drive.google.com/drive/folders/16t_ciAYXrVHe6xDCT4XvJLlpZ339ivLc, se encontraron los siguientes comunicados relacionados con los estudios viales:

- 3-2020-12431 del 26-07-2020: Remisión de estudio vial (antigua DTVSP).
- 3-2020-09430 del Solicitud estudio vial

Frente al último comunicado, el presente estudio vial acoge la norma dispuesta por el D.D. 555 de 2021 y dispone el trazado vial clasificando las vías de acuerdo al artículo 155 del mencionado Decreto, de igual forma, emite observaciones para los propietarios de los predios que acceden a través de las vías con ancho inferior al exigido por la norma NS 139 de la EAAB o que no presentan acceso por vía pública a servicios públicos.

2. ASPECTOS GENERALES

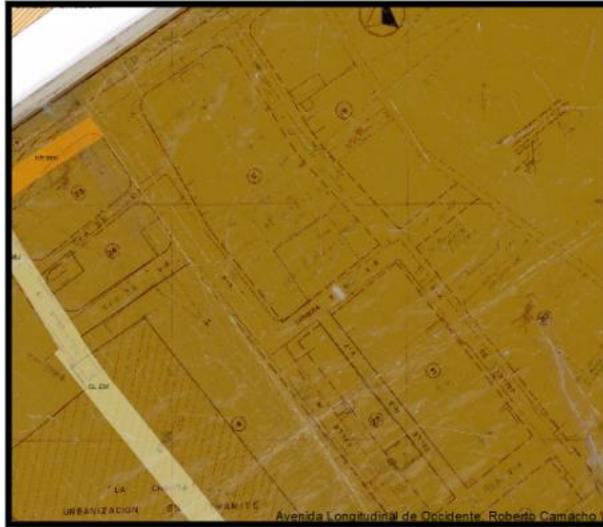
Previo al estudio vial, se precisan los siguientes aspectos de interés dentro del proceso en curso:

1. La BDGC reporta la cobertura sobre el área: “Barrio legalizado”

Se encuentra para el área la información de la BDGC así:

Nombre Legalizado RINCON SANTO
Número Acto Administrativo 22
Número Plano F29/4-1
Observaciones DESARROLLO EN TRAMITE DE REGULARZACION
Responsable Subdirección de Mejoramiento Integral: (Ver figura 1)

Figura 1.

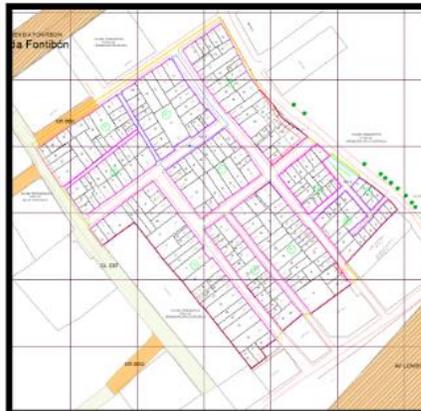


FUENTE: Elaboración propia SDP-DDS. Plano F29/4-1 Coberturas Predio Urbanístico de la BDGC de la SDP

2. Se encuentra en el archivo digital pertinente para el área la información así:

plaloteo_rinsanto.dwg el cual se conforma en la información técnica base del estudio vial ejecutado. (Ver figura 2)

Figura 2.



FUENTE: Documentos técnicos, levantamiento topográfico

3. ESTUDIO VIAL

Bajo la anterior consideración y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial se relaciona a continuación. (ver figura No 3)

Figura 3.

imagen del legalizado, levantamiento topográfico del área



Fuente: Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB)

3.1. Malla Vial Arterial

El área del regularizado RINCON SANTO, NO están incluidas zonas de reserva para la malla vial arterial de la ciudad.

3.2. Malla Vial Intermedia

El área del regularizado RINCON SANTO, NO tiene incluida zonas consideradas como malla vial intermedia.

3.3. Malla Vial local

El área del regularizado RINCON SANTO, tiene por ser incluida las siguientes zonas consideradas como malla vial local. (Ver tabla No 1)

TABLA No 1

MALLA VIAL LOCAL- REGULARIZACION RINCON SANTO												
No.	OB	EJE	DE	A	OBSERVACION	VOCACION	TIPOLOGIA VIAL	ANCHO EN PLANOS (m)	CONDICION	RUPI	X	Y
1	64	Carrera 96 K	Calle 23 F	Calle 23 G Bis B	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	10,50	Propuesta	SI	93719	109068
2	62	Calle 23 G Bis B	Carrera 96 H	Carrera 96 K	Proyectada Regularizacion	Peatonal- CVR	L-9	9,00	Propuesta	SI	93745	109047
3	63	Calle 23 G Bis B	Carrera 96 G Bis	Carrera 96 H	Proyectada Regularizacion	Peatonal- CVR	L-9	8,60	Propuesta	SI	93783	109000
4	76	Calle 23 H	Carrera 96 K	Carrera 100	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	11,00	Propuesta	SI	93751	109125
5	67	Calle 23 G Bis A	Carrera 96 G Bis	N/A	Proyectada Regularizacion	Peatonal- CVR	L-10	6,00	Propuesta	SI	93799	108908
6	59	Carrera 96 G	Calle 23 G Bis B	Calle 23 G Bis C	Proyectada Regularizacion	Peatonal	L-10	4,00	Propuesta	SI	93843	108958
7	56	Calle 23 G Bis C	Carrera 96 G	N/A	Proyectada Regularizacion	Peatonal	L-10	5,00	Propuesta	SI	93847	108980
8	58	Calle 23 G Bis C	Carrera 96 G	Carrera 96 F Bis	Proyectada Regularizacion	Peatonal	L-10	5,00	Propuesta	SI	93865	108958
9	70	Carrera 96 F Bis	Calle 23 G Bis C	N/A	Proyectada Regularizacion	Peatonal	L-10	4,00	Propuesta	SI	93860	108955
10	69	Carrera 96 F Bis	Calle 23 G Bis C	Cerrada	Proyectada Regularizacion	Peatonal	L-10	4,00	Propuesta	SI	93867	108940
11	66	Calle 23 G Bis B	Carrera 96 F Bis	Carrera 96 G Bis	Proyectada Regularizacion	Peatonal- CVR	L-9	7,00	Propuesta	SI	93829	108941
12	68	Calle 23 G Bis	Carrera 96 F Bis	Carrera 96 G Bis	Proyectada Regularizacion	Peatonal- CVR	L-9	7,00	Propuesta	SI	93775	108896
13	72	Calle 23 G Bis	Carrera 96 G Bis	Carrera 96 H	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	12,00	Propuesta	SI	93732	108957
14	61	Carrera 96 H	Calle 23 G Bis	Calle 23 G Bis B	Proyectada Regularizacion	Peatonal- CVR	L-9	8,50	Propuesta	SI	93742	109000
15	55	Calle 23 H	Carrera 96 K	Carrera 96 H	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	11,00	Propuesta	SI	93774	109080
16	71	Carrera 96 G Bis	Calle 23 G Bis	Calle 23 G Bis B	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	8,50	Propuesta	SI	93774	108958
17	65	Carrera 96 G Bis	Calle 23 G Bis B	Calle 23 H	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	8,50	Propuesta	SI	93817	108992
18	77	Calle 23 F	Carrera 96 H	Carrera 96 K	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	8,50	Propuesta	SI	93632	108981
19	78	Calle 23 F	Carrera 96 H	N/A	Proyectada Regularizacion	Vehicular	L-8	12,00	Propuesta	SI	93662	108927

CVR: Circulacion vehicular restringida

NOTAS:

Cra. 30 Nº 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Para la tipología vial y tipo, es pertinente referenciar lo expresado por el Decreto 555 de 2021 (Revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., POT), Artículo 155. Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad. Los rangos de las franjas se deben ajustar según las condiciones particulares de intervención, las características de su entorno y las variaciones de dimensión del perfil.

Parágrafo 2. Las entidades públicas que de manera directa o delegada que adelanten proyectos en los que el perfil vial no cumpla con el ancho suficiente para garantizar los anchos mínimos de cada franja, deberán priorizar la implementación de la infraestructura para peatones, ciclistas y transporte público.

El área del regularizado RINCON SANTO en su propuesta de regularización presenta dos (2) tramos viales con franjas de ancho inferiores al mínimo establecido en el citado artículo.

- a) En el plano aportado para el levantamiento topográfico existen corredores de ancho comprendido entre 4 y 6 metros, lo cual, a la luz de las notas del Artículo 155 del Decreto 555 de 2021 los clasifica como Senderos, si cumplen con el tratamiento allí referido.

NOTA: Consultada la cobertura "Tratamiento Urbanístico" asociada al Decreto 555 de 2021 de la BDGC, se estableció que el regularizado RINCON SANTO, se encuentra ubicado en un áreas de Tratamiento de Consolidación y Renovación. (ver figura No 4)

Figura 4.

imagen del regularizado, tratamiento urbanístico del área



Fuente: DGDC de la SDP

3.4. Áreas públicas de Ingreso a predios.

El área del regularizado RINCON SANTO, tiene incluida las siguientes áreas que se configuran como zona pública de acceso a predios sin condición de malla vial. (Ver tabla No 2)

TABLA No 2

SERVIDUMBRE DE ACCESO A PREDIOS-REGULARIZACION RINCON SANTO													
No.	OB	EJE	DE	A	NOMBRE LEGALIZADO	OBSERVACION	VOCACION	TIPOLOGIA VIAL	ANCHO EN PLANOS (m)	CONDICION	RUPI	X	Y
1	53	N/A	Calle 23 G Bis	Calle 23 F	Carrera 96 I	Acceso lotes Manzana 2 y 3	Sendero Peatonal	N/A	2,80	Propuesta	NO	93673	108989
2	54	N/A	Carrera 96 H	Carrera 96 K	Calle 23 G Bis	Acceso lotes Manzana 2, 3 y 4	Sendero Peatonal	N/A	3,00	Propuesta	NO	93702	109012

Dados los requerimientos de la norma NS 139 de la EAAAB, el presente estudio vial no traza como zonas viales los corredores en mención, por no cumplir con el ancho mínimo requerido por dicha norma; de lo contrario deberán cumplir con el ancho mínimo de 6 metros, mediante el trazado y consolidación de retrocesos viales (En este sentido y en relación con retrocesos viales que se llegaren a trazar en cumplimiento del ancho mínimo de derecho de vía exigido por la EAAAB, se precisa que dicha situación genera exigencias de difícil cumplimiento en terreno, en virtud del grado de consolidación que presenta el desarrollo en estudio; situación ya evaluada y reconocida en el pasado por el Decreto 606 de 2007, para otros legalizados en condiciones similares7)

- b) Algunos corredores marcados en el plano de levantamiento topográfico poseen ancho inferior a 4 metros, lo cual no permite clasificarlos como vía, ni como senderos, a la luz del artículo 155 del Decreto 555 de 2021. A continuación, se citan algunos ejemplos:

3.5. Áreas sin zona pública de Ingreso a predios

El área del regularizado RINCON SANTO, tiene incluidos los siguientes predios que no cuentan con zona pública que colinde a ellos. (Ver tabla No 3, 4, 5 y figuras anexas)

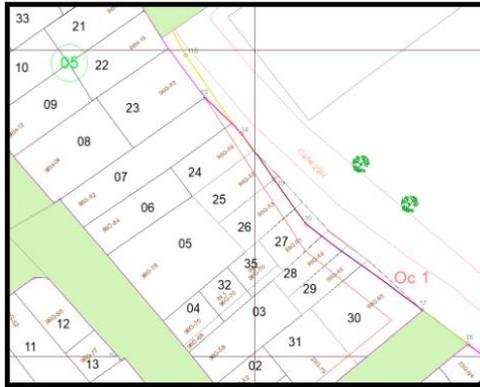
- a) **Nota Especial:** De acuerdo con el lindero del levantamiento topográfico aportado para el estudio vial y con la cartografía de la zona, los predios relacionados a continuación, NO tiene acceso a través de vía pública y colindan con áreas de otros usos.

TABLA No 3

MANZANA 05- REGULARIZACION RINCON SANTO-LOTES				
OBSERVACIONES URBANISTICAS				
LOTE	OBSERVACION	RUPI	X	Y
Lote 23	Colinda Zona Verde	1133-1	93783	109041
Lote 24	Colinda Zona Verde	1133-1	93794	109031
Lote 25	Colinda Zona Verde	742-14	93796	109027
Lote 26	Colinda Zona Verde	742-14	93800	109022
Lote 27	Colinda Zona Verde	742-14	93805	109018
Lote 28	Colinda Zona Verde	742-14	93807	109014
Lote 29	Colinda Zona Verde	742-14	93810	109012

Figura 5.

imagen del legalizado, levantamiento topográfico del área y loteo colindancia otros usos



Fuente: Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB)y BGDC-SDP)

- b) **Nota Especial:** De acuerdo con el lindero del levantamiento topográfico aportado para el estudio vial y con la cartografía de la zona, los predios relacionados a continuación, NO tiene acceso a través de vía pública.

TABLA No 4

MANZANA 05- REGULARIZACION RINCON SANTO-LOTES				
OBSERVACIONES URBANISTICAS				
LOTE	OBSERVACION	N/A	X	Y
34	Sin via publica		93758	109069
32	Sin via publica		93795	109010
35	Sin via publica		93800	109014

Figura 6.

imagen del legalizado, levantamiento topográfico del área y loteo



Fuente: Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB)y BGDC-SDP)

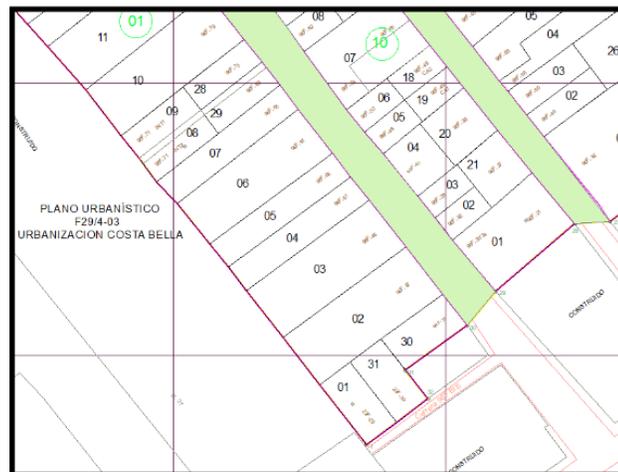
- c) **Nota Especial:** De acuerdo con el lindero del levantamiento topográfico aportado para el estudio vial y con la cartografía de la zona, los predios relacionados a continuación, NO tiene acceso a través de vía pública.

TABLA No 5

MANZANA 01- REGULARIZACION RINCON SANTO-LOTES				
OBSERVACIONES URBANISTICAS				
LOTE	OBSERVACION	N/A	X	Y
8	Sin via publica		93752	108888
9	Sin via publica		93748	108893
1	Sin via publica		93783	108841
31	Sin via publica		93790	108845

Figura 7.

imagen del legalizado, levantamiento topográfico del área y loteo



Fuente: Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB)y BGDC-SDP)

4. CONCEPTOS APORTADOS POR LA SMI:

4.1. Concepto cartográfico favorable, emitido por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística (DICE) de la SDP: Radicado SDP 3-2020-09286 de mayo 21 de 2020.

Se citan algunos apartes del memorando 3-2020-09286:

“En consecuencia, con lo indicado, el plano del desarrollo RINCÓN SANTO se ajusta a la georreferenciación de la información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC de la Secretaría de Planeación y por lo tanto se emite CONCEPTO DE ACEPTACIÓN CARTOGRÁFICA FAVORABLE.”

4.2. Secretaría Distrital de Ambiente (SDA): Radicado 2019EE235151

Se citan algunos apartes del oficio 2019EE235151:

“ ...

En atención al asunto de la referencia, me permito informarle que una vez consultada la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto 190 de 2004, se observó que el desarrollo *Rincón Santo* de la localidad de Fontibón, no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección; sin embargo, se evidencia que la totalidad de la manzana No. 5 del desarrollo objeto de la solicitud se encuentra inmerso en el Zona de Influencia Aeroportuaria. (Ver Plano adjunto).

Así las cosas, se considera viable la regularización del desarrollo *Rincón Santo* de la localidad de Fontibón, únicamente si éste da cumplimiento al artículo 3 del Decreto 765 de 1999, el cual define los usos permitidos en área de influencia aeroportuaria como son industria y comercio, consagrando la prohibición de establecer zonas residenciales en áreas aledañas al Aeropuerto Internacional El Dorado, con la finalidad de evitar que se continúe exponiendo a la comunidad a los riesgos ambientales y sanitarios derivados de la operación del mismo.

4.3. IDIGER: Radicado 2019EE17475 de 6 de noviembre de 2019 - Concepto Técnico CT-8683.

Se citan algunos apartes del oficio 2019EE17475:

“ ...

En atención al asunto de la referencia, y en cumplimiento de los compromisos establecidos en el marco del Decreto Distrital 063 de 2015, se está remitiendo el Concepto Técnico que a continuación se relaciona:

LOCALIDAD	DESARROLLO	CONCEPTO TÉCNICO No.
Fontibón	Rincón Santo	CT-8683

“ ...

4.4. Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB): Oficio E-2022-061551 Memorando 3050001-2022-240617 * Regularización de Servicios de Acueducto y Alcantarillado Desarrollo Rincón Santo.

Se citan algunos apartes del oficio 1-2022-102847 radicado en la SDP:

REQUISITOS PARA LA DETERMINACION DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139 Tabla 1. Ancho de áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías DIÁMETRO TUBERIA (Pulgadas) PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACION (m) DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m) ANCHO TOTAL (corredor libre) (m) 6

REQUISITOS PARA LA DETERMINACION DEL ANCHO MINIMO DEL DERECHO DE VIA EN REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO NS-139

Tabla 1. Ancho de áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías

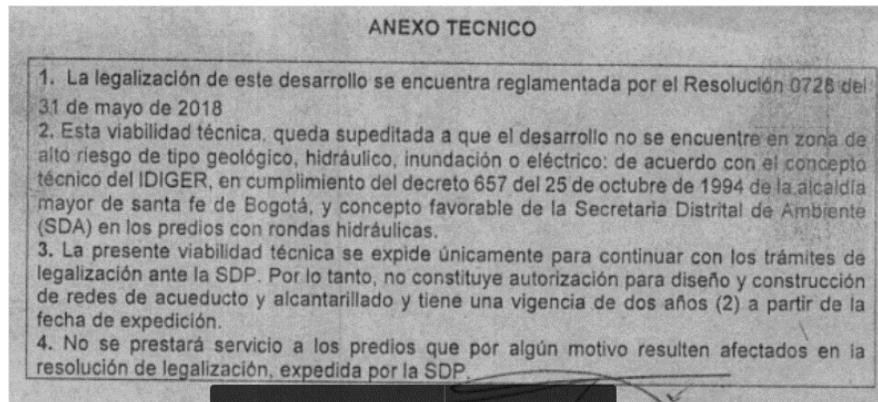
DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre) (m)
6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7

- Los callejones que no cumplan con la anterior norma, los beneficiarios de la red de alcantarillado de cada sector serán los responsables de garantizar la construcción, operación y mantenimiento de la tuberías y conexiones existentes desde los predios hasta la descarga a la red oficial de alcantarillado.
 - Los sobre dimensionamientos de las viviendas, ya sea por la parte posterior o por el frente de los mismos, los cuales surtieron en su momento tramite de legalización, deberán cumplir con la norma establecida.
 - Los predios de mayor extensión, que se encuentren ocupando Zonas de espacio público. Deberán cumplir con la norma establecida en el momento de la legalización del barrio o deberá surtir tramite Urbanístico ante la EAB-ESP.
 - La Secretaria de Planeación Distrital debe realizar la consulta ante la Secretaria Ambiental como ente competente, acerca de la existencia de cuerpos de agua, que no cuenten con la respectiva delimitación de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental con el fin de incorporarlas en el desarrollo BUENOS AIRES teniendo en cuenta las normas ambientales respectivas en virtud del artículo 76 parágrafo 2 del Decreto 190 de 2004 respetando las delimitaciones establecidas para estas zonas de manejo ambiental.
 - Las afectaciones viales serán definidas por la SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION — S.D.P.
 - No tienen posibilidad de servicios aquellos predios que se encuentren en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias-FOPAE, transformado en Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER- por Resolución 546 de 2013, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT y en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1.994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, además concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente en los predios con rondas hidráulicas. • Las obras de mitigación de riesgo se deben ejecutar previamente a la construcción de los inmuebles que se encuentren afectados en zonas de alto y medio riesgo, de acuerdo a los términos de referencia establecidos por el FOPAE-IDIGER para la elaboración de estudios detallados de mitigación del riesgo.
 - Igualmente, se precisa aclarar que este concepto de redes se expide única y exclusivamente para la REGULARIZACION DEL DESARROLLO RINCON SANTO, los predios de mayor extensión sin desarrollar deberán solicitar la Disponibilidad de Servicios acorde a la Resolución 0755 de 2014.
- a) **Nota Especial:** De acuerdo con oficio 1-2022-102847 radicado en la SDP actualización de concepto técnico Rincón Santo, los predios relacionados a continuación, NO tiene viabilidad en la prestación de los servicios de la EAAB. (ver tabla No 6)

TABLA No 6

MANZANA 05- REGULARIZACION RINCON SANTO-LOTES				
OBSERVACIONES EAAB				
LOTE	OBSERVACION	N/A	X	Y
34	Sin via publica	No viable	93758	109069
32	Sin via publica	No viable	93795	109010
35	Sin via publica	No viable	93800	109014

MANZANA 01- REGULARIZACION RINCON SANTO-LOTES				
OBSERVACIONES EAAB				
LOTE	OBSERVACION	N/A	X	Y
8	Sin via publica	No viable	93752	108888
9	Sin via publica	No viable	93748	108893



5. ASPECTOS GENERALES

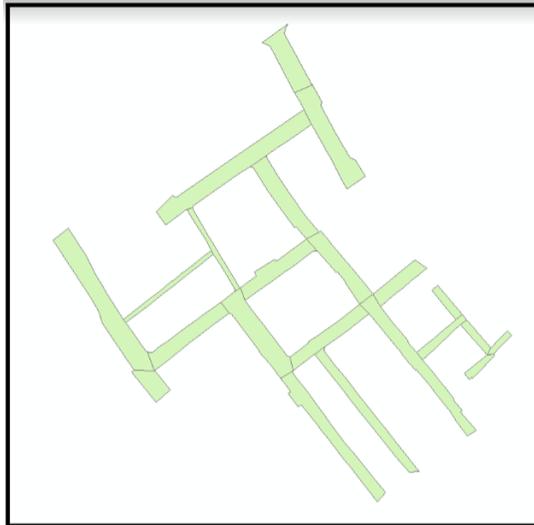
5.1. De acuerdo con la cobertura "Predio urbanístico" y la cartografía asociada a la misma en la BDGC, el desarrollo RINCON SANTO en estudio limita de la siguiente manera con otros desarrollos colindantes:

- Urbanización "Rincón Santo", plano F29/4-1 con deficiencias graficas
- Urbanización "Costa Bella", plano F29/4-00
- Urbanización "Rincón Santo I", plano F29/4-02
- Urbanización "La Cofradía", plano F149/4-02
- Urbanización "Rincón Santo", plano F29
- Urbanización "La Chavita", plano F109/4
- Urbanización "Arabia", plano F107/4-2
- Urbanización "Carmen Rosa", plano F210/1-02
- Predio "Calle 37 No96-31", plano F85/1-02
- Urbanización "Costa Bella", plano F29/4-03
- Prédio "Carrera 97 No 36-04", plano F107/1-02

5.2. El estudio vial de los dos desarrollos se realizó bajo las condiciones de posicionamiento y desplazamiento de los lotes y las vías vectorizadas y de lotes catastrales y bajo las diferencias entre el loteo catastral y el loteo del levantamiento topográfico, existentes a la fecha en la BDGC, uno de los casos se muestra a continuación en condición de acreción predial: (Ver figura No 8)

Figura 8.

imagen del legalizado, levantamiento topográfico del área y malla vial local y servidumbres



Fuente: Elaboración propia DDS

6. De existir sobreanchos viales, los mismos harán parte integral del andén.(...)

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 1 y no tiene alcances relacionados con estudios jurídicos ni catastrales, títulos de propiedad, cabida y linderos, ni licenciamiento de predios, entre otros; los cuales se considera deben ser abordados en el estudio jurídico y urbano que acompaña el proceso de formalización urbanística.”

III. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

6. CONDICIONES DEL DESARROLLO

Identificación de las condiciones urbanísticas del desarrollo de cara al reconocimiento de su consolidación en términos de usos existentes y alturas de las edificaciones.

6.1 USOS EXISTENTES.

De conformidad con el Registro de Visita Ocular (Anexo) realizado el día 11 de julio de 2022 y la cobertura de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) del año 2019, los usos predominantes en las edificaciones del desarrollo Rincón Santo se presentan en la siguiente tabla y en el siguiente plano, donde se destaca el uso de vivienda en más del 96% de las edificaciones del desarrollo:

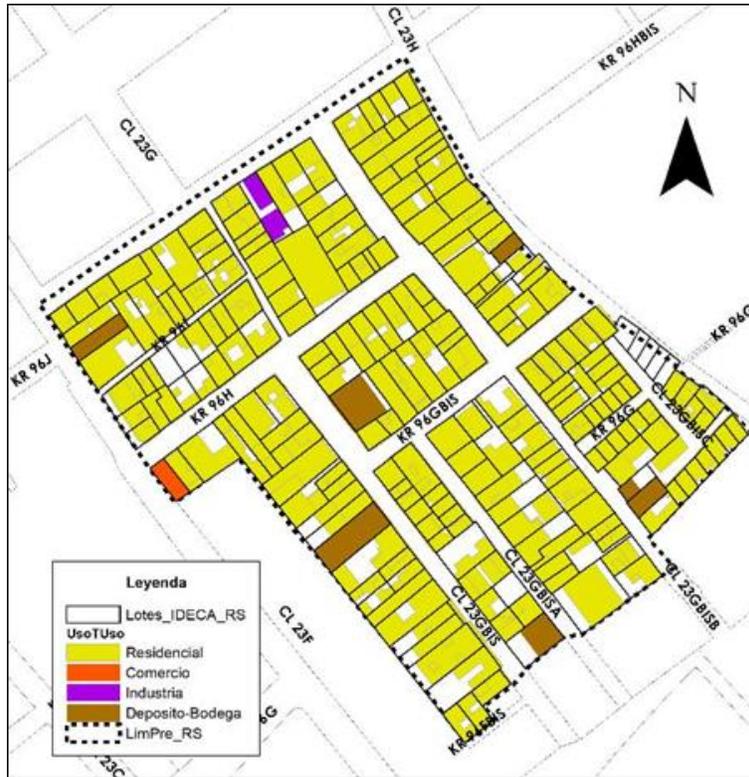


Ilustración 13 - Usos existentes. Fuente, UAEC - IDECA 2019, elaboración propia con coberturas de la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC

Tabla resumen de usos existentes

USOS ACTUALES		
USOS	TOTAL, EDIFICACIONES	PORCENTAJE
Residencial	228	96,21%
Comercio	1	0,42%
Industrial	1	0,42%
Deposito-Bodega	7	2,95%
TOTAL	237	100,00%

6.2 ALTURAS EXISTENTES.

De conformidad con el Registro de Visita Ocular (Anexo) realizado el día 11 de julio de 2022 y la cobertura de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAEC) del año 2019, las alturas predominantes en las edificaciones del desarrollo Rincón Santo, se presentan en la siguiente tabla y en el siguiente plano, donde se destaca la preponderancia de altura en uno y dos pisos con el 74,29% del total de edificaciones del desarrollo.



Ilustración 13 - Edificabilidad. Fuente, UAECD - IDECA 2019, elaboración propia con coberturas de la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC

- Tabla con el resumen del análisis de alturas

PORCENTAJE ALTURA EN EDIFICACIONES		
ALTURAS	TOTAL EDIFICACIONES	PORCENTAJE
1	71	29.96%
2	61	25.74%
3	85	35.86%
4	16	6.75%
5	4	1.69%
TOTAL	237	100,00%

7. NORMA URBANÍSTICA

Al Desarrollo Rincón Santo, de la Localidad de Fontibón, le serán aplicables las normas urbanísticas señaladas en el Decreto 555 de 2021, de conformidad con la armonización del artículo 334 del mismo y lo señalado en el acápite de norma aplicable, para efectos de su reglamentación urbanística; teniendo en cuenta la información recolectada mediante visita a terreno, el estudio vial realizado por la Secretaría Distrital de Planeación, las condiciones urbanísticas actuales del territorio y la ocupación del suelo del desarrollo.

Desarrollo: Rincón Santo			
Clasificación del suelo	Urbano	Aplicación	Manzanas
Tratamiento	Consolidación	Artículo 308 a 331, del Decreto 555 de 2021	01, 02, 03 y 10

	Renovación Urbana	Artículo 301 a 307, del Decreto 555 de 2021	04, 05*, 06, 07, 08, 09 y 11
Área de actividad	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM	Numeral 3 del art 240 del Decreto 555 de 2021	05
	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas	Literal b, numeral 1 del art 240 del Decreto 555 de 2021	04, 06, 07, 08, 09, 10 y 11
	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos	Literal b, numeral 2 del art 240 del Decreto 555 de 2021	01, 02 y 03
Sector (UPL)	12	Plano de edificabilidad de la UPL Rafael Uribe	3 pisos
Verificada la Resolución 1662 de 2023, el Desarrollo Rincón Santo de la Localidad de Fontibón, se encuentra en el 90% en la capa Sector consolidado, las manzanas 01,05,06,06,07,08,09,10 y 11.			

Nota: * Esta manzana se ubica dentro del Área de Influencia del Aeropuerto.



Fuente: Capa Tratamientos urbanísticos (D555/2021)

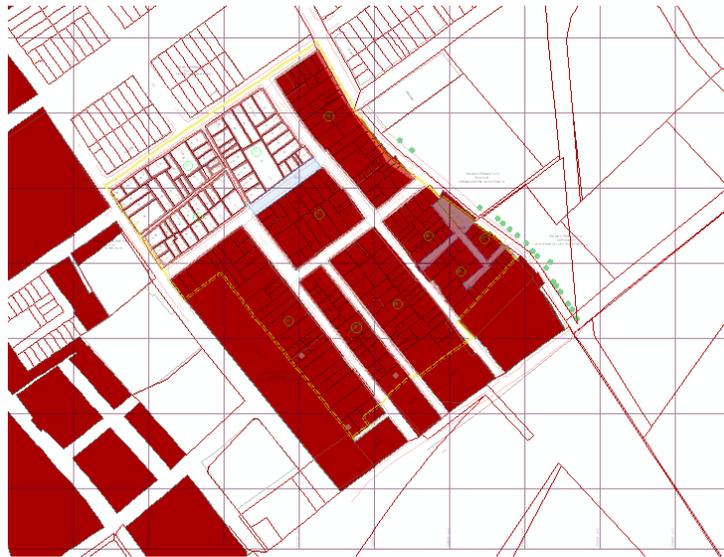


Fuente: Capa "Áreas de Actividad" (D555/2021)

Igualmente verificada la Capa "Zona de influencia del Aeropuerto", encontramos que la manzana 05 se ubica dentro del área en mención.



Fuente: Capa "Zona influencia aeropuerto" (D555/2021)



Fuente: Capa Sector consolidado (D555/2021)

7.1 USOS.

Con base en lo anterior, se asignan los siguientes usos en los diferentes sectores:

Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM	Numeral 3 del art 240 del Decreto 555 de 2021	05 "Zona de influencia del Aeropuerto"
--	---	---

Para la manzana 05 "Zona de influencia del Aeropuerto"

USO		Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM					
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	R 18,23,25					
		MA1 MA8					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	R 1,2,19,23,25					
		MU2					
HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MU3						
	MA1 MA8						
USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C		C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA

		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE		P		P MU3		P MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS AL AUTOMOVIL		C 9		C 4,9 MU1 MU3		C 4,9 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	BIA	AIA	BIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8
SERVICIOS ESPECIALES		C 11		C 11 MU1 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	BIA	AIA	BIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8
	SERVICIOS LOGISTICOS	P 22		P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	BIA	AIA	BIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	P 13,21		P 13,21 MU3		P 13,21 MU2 MU3	

		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	P	P MU3	P MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA	P	P MU3	P MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA PESADA	R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 2	MU1 Y MU3		
TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8				
TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3			
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8			
<p>Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.</p>				

Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas	Literal b, numeral 1 del art 240 del Decreto 555 de 2021	04, 06, 07, 08, 09, 10 y 11
--	--	-----------------------------

Para la manzana 04, 06, 07, 08, 09, 10 y 11

USO		Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas					
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	C 25					
		MA1 MA8					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	C 1,25 MU2					
		MU3					
	HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1 MA8					
USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 15		C 15 MU1 MU3		C 6,15 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 9,16		C 4,9,16 MU1 MU3		C 4,9,16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C		C 4,9,16 MU1 MU3		C 4,9,16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	BIA	AIA	BIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3	MA1 MA8

		MA7 MA8		MA7 MA8	
SERVICIOS ESPECIALES	C 11	C 5,11 MU1 MU3		C 5,11 MU1 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	BIA	AIA
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS LOGISTICOS	P 22	P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	BIA	AIA
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C 13,21	C 13,21 MU3		C 13,21 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	C 12,22	C 8,22 MU3		C 8,22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA MEDIANA	C 12,22	C 8,22 MU3		C 8,22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5	

		MA6 MA7 MA8	MA6 MA7 MA8	MA6 MA7 MA8
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 2	MU1 Y MU3		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3			
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8			
Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.				

Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos	Literal b, numeral 2 del art 240 del Decreto 555 de 2021	01, 02 y 03
---	--	-------------

Para la manzana 01, 02 Y 03

USO		Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos			
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P 25			
		MA1 MA8			
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	P 1,25 MU2			
MU3					
HABITACIONALES CON SERVICIOS*	MA1 MA8				
	USO	Área construida en el uso en m2 por predio			
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3,15,30		C 4,15,20 MU1 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3

		MA7 MA8	MA7 MA8			
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	R 7,20		C 7,20 MU3		C 7,20 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS AL AUTOMOVIL	R 8,16,20					
	BIA	AIA				
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS ESPECIALES	R 10,11,20					
	BIA	AIA				
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS LOGISTICOS	R 12,20,22,24					
	BIA	AIA				
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13,14,20,21		R 13,14,20,21 MU3		
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8			

		R 12,14,16,20,22		
	INDUSTRIA LIVIANA	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 2	MU1 Y MU3		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3			
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8			
Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.				

De acuerdo con lo anterior, deben tenerse en cuenta las condiciones y acciones de mitigación establecidas para cada tipo de uso, las cuales corresponden a:

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
2	<p>El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. <p>La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.</p>

CONDICIONES:	
	Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m ² y hasta 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
7	Hasta 4.000 m ² , se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m ² , se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolíneas) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
10	Únicamente hasta 100 m ² . Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m ² , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m ² , se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.

CONDICIONES:	
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
17	Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
24	No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

MITIGACIÓN AMBIENTAL				
Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	<ul style="list-style-type: none"> Permanente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.

MITIGACIÓN AMBIENTAL				
Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
2	MA4	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el presente Plan. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA5	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.

MITIGACIÓN AMBIENTAL				
Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	<ul style="list-style-type: none"> • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	<ul style="list-style-type: none"> • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el presente Plan.

MITIGACIÓN URBANÍSTICA		
No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU1	Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	CONDICIÓN DE LOCALIZACIÓN Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlos y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexas y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.

MITIGACIÓN URBANÍSTICA		
No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
		<p>Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.</p> <p>CONDICIÓN DE TAMAÑO</p> <p>Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.</p> <p>Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.</p> <p>Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m2, ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.</p> <p>CONDICIÓN FÍSICA</p> <p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras móviles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.</p>
MU2		CONDICIÓN FÍSICA

MITIGACIÓN URBANÍSTICA		
No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
	<p>Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).</p>	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.</p>
MU3	<p>Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.</p>	<p>CONDICIÓN FÍSICA</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.</p>

7.2 ESTACIONAMIENTOS.

De conformidad con el Artículo 389 del decreto Distrital 555 de 2021 la provisión de estacionamientos para vehículos motorizados particulares que incluye cupos para motocicletas,

tanto privados como de visitantes, se define a partir de las áreas de actividad deben atender los porcentajes mínimos. Para el caso del desarrollo “Rincón Santo”, señala lo siguiente:

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 20%	Hasta el 15%
Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%
Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos	Exigencia de mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m ² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5% Exigencia de mínima para el uso residencial multifamiliar NO VIS: 8% Exigencia de mínima para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%	Hasta el 20%	Hasta el 15%

Debe darse cumplimiento a las normas establecidas en los artículos 390, 390A y 391 del Decreto Distrital 555 de 2021, y el punto 1.8 del anexo 5, adoptado por el Decreto Distrital 603 de 2022, las normas que los modifiquen, adicione o sustituyan.

7.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y HABITABILIDAD.

Para los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana todos los efectos rigen las normas establecidas para tal fin en el Decreto Distrital 555 de 2021, el Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” y su actualización Decreto Distrital 603 de 2022.

8. APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA

La aplicación de la plusvalía propiamente dicha, se rige por lo dispuesto en el artículo 546 del Decreto Distrital 555 de 2021, en concordancia con el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021. Según lo señalado, el Distrito Capital participará en la plusvalía que genere la acción urbanística mediante la participación en el efecto plusvalía y mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Para el caso particular y concreto, la regularización del desarrollo legalizado “Rincón Santo” que estará contenida en el respectivo acto administrativo, no generará la aplicación del efecto plusvalía por cuanto no existe un hecho generador de la misma con la expedición del acto administrativo de formalización.

9. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES.

<p>Actualización CT Memorando No. 3331001-2022- 093</p>	<p>2022-09-05</p>	<p>La EAAB-EPS ha evaluado la posibilidad para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, concluyendo que es VIABLE para el asentamiento RINCON SANTO.</p> <p>Los predios correspondientes al polígono RINCON SANTO, NO se encuentra en una zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</p> <p>La EAAB-ESP igualmente concluyendo que los lotes 8 y 9 de la manzana 1 y lotes 32, 34 y 35 de la manzana 5 no existe corredor para la construcción de redes de Acueducto y Alcantarillado de acuerdo a lo establecido en la norma NS-139 de la EAAB-ESP donde se deben contemplar las franjas libres para mantenimiento de las redes proyectadas del desarrollo, frente a los predios.</p>
---	-------------------	--

De conformidad con oficio No. 3050001-2022-240617 del 6 de septiembre de 2022 de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, allego el Memorando No 33310001-2022-093 del 5 de septiembre de 2022, comunicando entre otros:

“(..), la EAAB-EPS ha evaluado la posibilidad técnica para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, concluyendo que es VIABLE para el asentamiento RINCON SANTO.

ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS

Las zonas libres están definidas en las normas del Acueducto de Bogotá NS-139

DIAMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	POFUNDIDAD NIVEL DE CIMENNTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO v A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (Corredor Libre) (m)
6<16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7
16<24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6
24<30	Hasta 2.5	4.8	9.6
	Más de 2.5	5.8	11.5
30<48	Hasta 3.0	5.8	11.5
	Más de 3.0	7.8	15.6
48<60	Hasta 3.5	7.8	15.6
	Más de 3.5	9.5	19.0

(...)"

MANZANA 1	VIABILIDAD DE SERVICIOS	OBSERVACIÓN
-----------	-------------------------	-------------

(...)

8	NO ES VIABLE	No existe corredor para la construcción de redes de Acueducto y Alcantarillado de acuerdo a lo establecido en la norma NS-139 de la EAAB-ESP, donde se deben contemplar las franjas libres para el mantenimiento de las redes proyectadas del desarrollo, frente a los predios.
9		

(...)

MANZANA 5	VIABILIDAD DE SERVICIOS	OBSERVACIÓN
-----------	-------------------------	-------------

(...)

32	NO ES VIABLE	No existe corredor para la construcción de redes de Acueducto y Alcantarillado de acuerdo a lo establecido en la norma NS-139 de la EAAB-ESP, donde se deben contemplar las franjas libres para el mantenimiento de las redes proyectadas del desarrollo, frente a los predios.
34		
35		

(...)

DE acuerdo con lo anterior, se concluye que las condiciones técnicas mencionadas, deben ser tenidas en cuenta, con el fin de garantizar la adecuada prestación del servicio para el desarrollo.

ANEXO TECNICO
<ol style="list-style-type: none"> 1. La legalización de este desarrollo se encuentra reglamentada por el Resolución 0728 del 31 de mayo de 2018 2. Esta viabilidad técnica, queda supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico, hidráulico, inundación o eléctrico: de acuerdo con el concepto técnico del IDIGER, en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la alcaldía mayor de santa fe de Bogotá, y concepto favorable de la Secretaria Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas. 3. La presente viabilidad técnica se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización ante la SDP. Por lo tanto, no constituye autorización para diseño y construcción de redes de acueducto y alcantarillado y tiene una vigencia de dos años (2) a partir de la fecha de expedición. 4. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización, expedida por la SDP.

Elaboró: Germán Alonso Saldarriaga López, Profesional de la SMI