

( )

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Sector Rincón el Cóndor, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3 del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, los literales h) y n) del artículo 5 del Decreto Distrital 432 de 2022 y,

#### CONSIDERANDO:

##### 1. Marco normativo aplicable y competencia

Que el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala que la legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración distrital reconoce la existencia de un asentamiento humano, se aprueban los planos y se expide la reglamentación urbanística respectiva.

Que mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, se regularon las condiciones y procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que el mencionado Decreto Nacional 149 de 2020 modificó el artículo 2.2.6.5.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, disponiendo un régimen de transición para su aplicación así: *“Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación”*.

Que la solicitud de legalización urbanística para el desarrollo *“Sector Rincón el Cóndor”* fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado n.º 1-2019-56390 de 21 de agosto de 2019, en consecuencia, a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previo a la modificación mencionada del Decreto Nacional 149 de 2020.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Que el Decreto Nacional 1203 de 2017, modificatorio del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, suprimió la fecha límite del 27 de junio de 2003 como requisito para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social y facultó a las entidades territoriales para establecer las condiciones que se tendrán en cuenta en el procedimiento de legalización.

Que los procedimientos aplicables para la legalización de los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 165 de 2023, no obstante, en su artículo 45, dispuso la creación de un régimen de transición aplicable para las solicitudes de legalización; estableciendo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 10 de mayo de 2023, contaban con auto de inicio expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, continuarán su trámite bajo las normas distritales vigentes al momento de la expedición de dicho auto.

Que dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 15 de julio de 2020 la presente actuación se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

Que en una interpretación sistemática y armónica de las disposiciones transcritas, se concluye que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá reconoce que los procesos de legalización que se adelanten en la ciudad deben cumplir con las condiciones exigidas por las normas de orden nacional.

Que con el fin de armonizar el contenido de las condiciones exigidas por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones en el trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Distrito Capital, se expidió el Decreto Distrital 800 de 2018 *“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 476 de 2015 ‘Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones’”*.

Que el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018 dispuso un régimen de transición aplicable a los expedientes o procesos de legalización de asentamientos humanos de origen informal, estableciendo que si a la fecha de su entrada en vigencia, es decir el 25 de diciembre de 2018, contaban con un informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat o

29 SEP 2023

Continuación de la Resolución No. 2115 de \_\_\_\_\_ Pág. 3 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

estuvieran radicados en legal y debida forma en la Secretaría Distrital de Planeación, se adelantarían sin necesidad del informe jurídico y técnico.

Que el expediente urbanístico del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat de fecha 7 de septiembre de 2018; por tanto, queda cobijado por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Que a la Subdirección de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme al literal j) del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, se le asignó la función de “Coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación”, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales g) y h) del artículo 19 del Decreto Distrital 432 de 2022 le asignan a la Subdirección de Mejoramiento Integral, antes Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Subsecretaría de Planeación Territorial, las siguientes funciones: “(...) g. Adelantar el proceso de adopción de legalización y formalización urbanística.” y “h. Elaborar estudios para legalización y/o formalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal. (...)”.

Que de conformidad con el artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos.

## **2. De la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”**

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2019-56390 del 21 de agosto de 2019, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad de Suba.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE 29 SEP 2023 Pág. 4 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Que dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se anexaron los siguientes documentos:

- 2.1. Copias de certificados de tradición y libertad, escrituras públicas y/o recibos de pagos impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa del predio o predios objeto de legalización.
- 2.2. Aerofotografía n.º 88 del vuelo C-2717 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” en dicha fecha.
- 2.3. Acta suscrita el 16 de julio de 2019, en la que se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”
- 2.4 Plano de levantamiento del loteo actual.

### 3. Evaluación de la documentación

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se realizaron inspecciones oculares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría Distrital de Planeación, entidades que determinaron las condiciones del desarrollo en las Actas de visita a terreno del 10 de febrero de 2017 , y del 26 de junio de 2020, respectivamente, concluyendo que el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 100%.

Que una vez analizada la documentación allegada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Territorial encontró procedente dar inicio al proceso de legalización del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” en consecuencia, expidió el Auto de inicio del 15 de julio de 2020.

Que en el estudio jurídico catastral adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que reposa en el expediente urbano, se identificaron como propietarios de los predios de mayor extensión a los siguientes señores:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Sánchez Honorio	Escritura Pública No. 3530 del 1974-07-01 de la notaría 2A de Bogotá	50N-246371
Numael Antonio Arias Pineda y Luis Moisés Méndez Prada.	Escritura Pública No. 5171 del 1996-11-12 de la notaría 13 de Bogotá	50N-437875
Jaime Martínez Cubillos y Teresa Cubillos Viuda de Martínez .	Escritura Pública No. 2850 del 1977-08-26 de la notaría 2A de Bogotá).	Libro primero (1) páginas de la ciento veinte (120) a la ciento veinte tres (123) números del veintiún mil trescientos diez y seis B (21.316 B) a veintiún mil trescientos veintidós B (21322 B) de fecha veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos setenta (1970) y con anotación de matrícula a las páginas veintiocho a la treinta y seis (28 a 36), tomo mil cuatrocientos noventa (1490) y paginas ciento setenta y cinco (175) tomo cuatrocientos sesenta (460)

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación citó a los propietarios del

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE 25 SEP 2023 Pág. 6 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta la dirección que se registra en el expediente, mediante los siguientes oficios:

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado No. de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2020-51810 del 28/10/2020	GU20005847 – GE RAD 2-2020-51810	Honorio Sánchez	Kra 89 No. 128B-19 Int 1	ENTREGAD A

Que no fue posible citar a los señores Numael Antonio Arias Pineda, Luis Moisés Méndez Prada, Jaime Martínez Cubillos y Teresa Cubillos Viuda de Martínez, como propietarios del terreno de mayor extensión, teniendo en cuenta que en el expediente no se registra dirección alguna.

Que a su vez, la Secretaría Distrital de Planeación comunicó a los terceros determinados e indeterminados que tuvieran interés en la actuación administrativa o pudieran resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte dentro del proceso, mediante publicación de un aviso en el diario “*El Espectador*” el 19 de julio de 2020. Adicionalmente, en dicha publicación se comunicó a los propietarios del predio de mayor extensión del proceso de legalización.

Que se fijó un aviso de comunicación mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, entre el 14 y el 28 de enero de 2021, en el cual se informó a los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*”, que se adelantaba el trámite de legalización urbanística, y la forma en que deberían hacerse parte dentro del mismo.

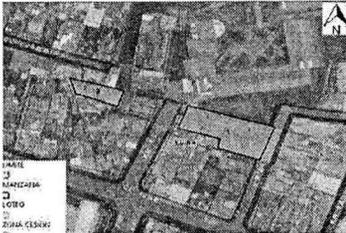
Que una vez surtidas las publicaciones y las comunicaciones correspondientes, los propietarios del predio de mayor extensión y los terceros determinados e indeterminados, no se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*” por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

#### 4. Conceptos técnicos y pronunciamientos necesarios

##### 4.1 Conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos

Que las empresas de servicios públicos conceptuaron sobre la viabilidad de la prestación del respectivo servicio para el desarrollo, así:

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b> <b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
<b>EAAB –ESP</b> <b>Memorando</b> <b>No. 3131003-</b> <b>2022-0252 de</b> <b>6 de mayo</b> <b>del 2022</b>	<p>Que mediante el oficio No. 3131003-2022-0252 del 6 de mayo del 2022 la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá emite el concepto y señala lo siguiente:</p> <p><i>“(…) De acuerdo con la información cartográfica remitida por la Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, el desarrollo está compuesto por 6 lotes distribuidos en 2 manzanas, tal como se muestra en la siguiente imagen:</i></p>  <p><i>Imagen 1. Localización general Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR.</i> <i>Fuente: SIGUE EAAB y Mapa Loteo SDHT</i></p> <p><b><i>DATOS TÉCNICOS PARTICULARES</i></b></p> <p><i>De acuerdo con el oficio del asunto y la información de la Secretaría Distrital de Hábitat, el Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR se localiza en la</i></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

localidad de Suba y tiene asociada en las coordenadas del punto medio la siguiente información:

Plancha: 227-IV-B-16 de Acueducto	Norte = 113881,973
Plancha: E70 de Alcantarillado	Este = 98772,574

**ZONAS LIBRES PARA REDES CONSTRUIDAS Y PROYECTADAS**

Las zonas libres están definidas en la norma técnica de Servicio de la EAAB NS-139 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”, que son corredores en espacio público que deben garantizarse para que la EAAB pueda realizar labores de mantenimiento preventivo y correctivo, en las redes de acueducto y alcantarillado y de esta manera poder realizar la prestación efectiva del servicio, en condiciones de cantidad, continuidad y calidad. Las redes existentes colindantes con el polígono en estudio son las siguientes:

LOCALIZACIÓN	ESTADO*	REDES ACUEDUCTO		REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	REDES ALCANTARILLADO SANITARIO
		Plancha 227-IV-B-16	Costado	Plancha E70	Plancha E70
CARRERA 88C	1	Ø3" - PVC	Occidental	-	Ø10" - CS
CARRERA 89	1	Ø3" - PVC	Oriental	Ø14" - CS	Ø12" - CS
CALLE 128B BIS A	1	Ø3" - PVC	Norte	Ø12" - CS	Ø8" - CS
CL 128B	1	Ø4" - PVC	Sur	Ø20" - CS Ø24" - CS	Ø12" - CS Ø8" - Gres

\*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)  
 AC: Asbesto Cemento / HA: Hierro Acerado / PVC: Policloruro de vinilo / CR: Concreto Reforzado  
 CS: Concreto Sin Refuerzo / CCR: Tubería reforzada con cántaro de Acero y Váculas

Tabla No.1 Inventario de redes de acueducto y alcantarillado en el Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR.

**ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL**

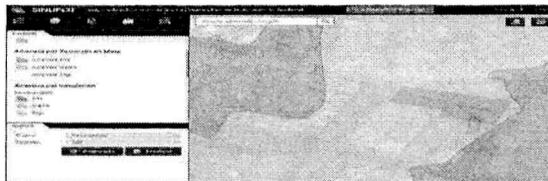
De conformidad con la normatividad vigente, consultado el SIG de la EAAB – ESP, el cual cuenta con información actualizada de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, y revisado el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial -SINUPOT de la Secretaría de Planeación Distrital-SDP y el Visor Geográfico Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, la EAAB determinó que dentro de los

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*predios referidos NO existe zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.*

*Sin embargo, conforme a lo contenido en el portal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER y el SINUPOT, la EAAB determinó que los predios 1 y 2 de la manzana 2 se encuentran zonas de amenaza por REMOCION EN MASA MEDIA mientras que los predios restantes, 1, 2, 3 y 4 de la manzana 1, se encuentran en zonas de amenaza por REMOCION EN MASA MEDIA, conforme a la Resolución 1483 del 23 de julio de 2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 “Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004”.*



*Imagen 2. Zonas de Amenaza Remoción en Masa Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR. Fuente: SINUPOT*

*Es de aclarar que, para las intervenciones urbanísticas que se den en el área del desarrollo se deberá tener en cuenta los riesgos por inundación en periodos invernales y por remoción en masa y acometer las obras que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER y/o Secretaría Distrital de Ambiente, consideren necesarias para mitigar el riesgo por inundación o desbordamiento de los cuerpos de agua, así como remociones en masa cercanas a la zona de afectación del proyecto.*

**POSIBILIDADES DE CONEXIÓN**

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

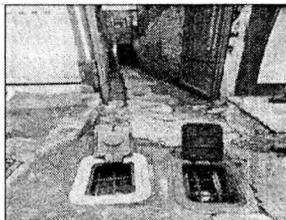
**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*Con el fin de que la EAAB pueda realizar las labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las redes externas de acueducto y alcantarillado que se proyecten, se debe prever un ancho mínimo de acuerdo a lo establecido Norma técnica de Servicio NS-139 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.*

*Conforme a la visita de los días 07 y 08 de septiembre 2021 por funcionarios de la EAAB, se evidenció que los predios 1 y 2 de la manzana 2 cuentan con un corredor de acceso común de aproximadamente 1,2 metros de ancho y 15 metros de longitud hacia el espacio público a través de una puerta localizada en la KR 89. Por su parte, las redes de acueducto y alcantarillado sanitario se localizan por el corredor que conecta con la Carrera 89, tal como se aprecia en las fotografías 1 y 2.*

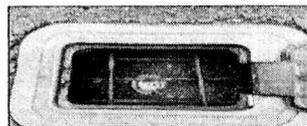


Fotografía 1. Vista desde el corredor interno hacia la KR 89



Fotografía 2. Vista desde la KR 89 hacia el acceso a los predios

*Los predios cuentan con medidores de agua individuales localizados sobre el costado occidental de la KR 89 en ciclo regular (Cuentas contrato 10409713 y 10593056) con acometidas cortas desde la red de 3" PVC de la KR 89. Los medidores A17FA219686 marca ELSTER y A16S201503 marca FLODYS CYBLE asociados a los predios se encuentran registrando normalmente (Fotografías 3 y 4).*

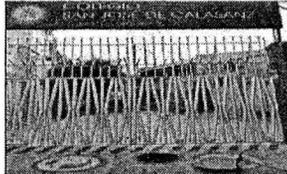
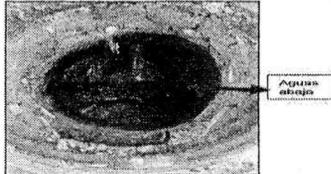


Fotografía 3. Medidor KR 89 120B 10 IN 1

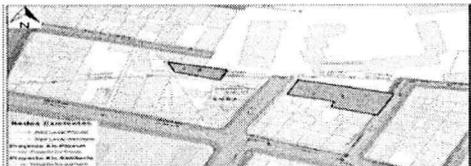


Fotografía 4. Medidor KR 89 120B 10 IN 3

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b> <b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<p><i>Por otra parte, sobre el alcantarillado sanitario se observa el tramo de red de alcantarillado de 8" en GRES por la KR 89 entre Cl 128B hasta Cl 128B BIS A, red que no figura en el Sistema de Información Geográfica Unificado Empresarial - SIGUE. El pozo inicial del tramo cuenta con la llegada de acometida domiciliaria del predio KR 89 128B 34 y llegada de red de 12" que proviene del Colegio "SAN JOSÉ DE CALASANZ" (Fotografías 5 y 6).</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Fotografía 5. Entrada Colegio "SAN JOSÉ DE CALASANZ"</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Fotografía 6. Pozo inicial tramo red alcantarillado sanitario de la KR 89.</p> </div> </div> <p><i>Los predios 1 y 2 de la manzana 2, identificados con nomenclaturas KR 89 128B 19 IN 1 y KR 89 128B 19 IN 3 no cuentan con cajas de inspección de alcantarillado. Sin embargo, se identificó visualmente que el predio con nomenclatura KR 89 128B 19 IN 1 tiene desagüe por gravedad desde el segundo piso del predio a la red de alcantarillado sanitario de diámetro 8" existente sobre la KR 89. Igualmente se verificó también, mediante prueba de trazadores que tanto el predio KR 89 128B 19 IN 3 como el primer piso del predio KR 89 128B 19 IN 1, tienen desagüe por gravedad a la red de diámetro 8" – en material Concreto sin Refuerzo existente por la CL 128B BIS A (IDSIG CLS186652).</i></p> <p><b><u>En ese sentido, es importante aclarar que la viabilidad del servicio para el desarrollo se define como VIABLE con los siguientes condicionamientos: garantizar la delimitación y el acceso a los corredores libres conforme a la norma técnica NS-139, realizar la correcta descarga de las aguas lluvias a la calzada, contar con las cajas de inspección de aguas residuales para cada predio y contar con el frente de fachada hacia los corredores de las zonas de</u></b></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b> <b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<p><u>cesión definidas en el plano a adoptar por la SDHT, en el cual debe estar dispuesto el medidor de acueducto.</u></p> <p><u>Particularmente, para los predios localizados en la KR 89 128B 19 IN 1 y KR 89 128B 19 IN 3, e identificados con chip catastral AAA0136JNAF y AAA0136JNBR se define como VIABLE la prestación del servicio siempre y cuando el drenaje de aguas residuales y aguas lluvias se realice a las redes existentes sobre la KR 89, conforme a lo establecido las normas técnicas vigentes de la EAAB - ESP.</u></p> <p><b>ALCANTARILLADO</b></p>
	<p><b>ALCANTARILLADO SANITARIO</b></p> <p>Las redes locales de alcantarillado sanitario existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo Predio SECTOR RINCON EL CONDOR se muestran en la imagen 3.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Imagen 3. Redes alcantarillado sanitario existentes. Fuente: SIGUE EAAB El sector en el cual se encuentra el Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 382 denominada 1-SA-S-IntSuba-382, que se encuentra localizada en la Subcuenca Interceptor Suba de la Cuenca Salitre.</p> <p>El desarrollo en general cuenta con redes externas locales colectores del sistema de alcantarillado sanitario, sin embargo, se recomienda realizar la revisión de capacidad hidráulica y estructural de las redes instaladas, conforme a las normas técnicas de servicio NS-85 y NS-58, y de encontrar comprometida su capacidad, acometer las intervenciones a que haya lugar.</p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado sanitario para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.*

*Por otra parte, los propietarios de los predios que componen el desarrollo deben garantizar que cada una de las viviendas cuenten con su caja de inspección de alcantarillado sanitario inspeccionable, con descarga exclusiva de aguas residuales, en cumplimiento de la NS-68 “Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas”.*

*Ninguna red de alcantarillado, podrá quedar instalada bajo andenes, sardineles o viviendas; de encontrarse alguna instalada con esta ubicación, deberá ser reubicada en la vía pública, atendiendo las normas técnicas de servicio vigentes de la EAAB.*

*De encontrarse alguna conexión errada, deberá realizarse la intervención para su corrección.*

**Los propietarios de los predios deben garantizar que, cada una de las viviendas cuenten con su caja de inspección de alcantarillado sanitario inspeccionable, con descarga exclusiva de aguas residuales, en cumplimiento de la NS-68 “Conexiones Domiciliarias Domesticas y No Domesticas”.**

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b>	
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<p><u><i>Se debe garantizar que, cada una de los predios que compone el desarrollo realice la conexión al sistema de alcantarillado sanitario de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas residuales descarguen a la caja domiciliaria y esta a su vez se conecte de manera correcta a la red pública de alcantarillado sanitario existente.</i></u></p> <p><u><i>Es importante aclarar que la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eyectores que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.</i></u></p> <p><i>Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado”, NS-085 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”, NS- 123 “Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado” y NS-39 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.</i></p>
	<p><b>ALCANTARILLADO PLUVIAL</b></p> <p><i>Las redes locales de alcantarillado pluvial existentes, de acuerdo a la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR se muestran en la imagen 4.</i></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

### Desarrollo Sector Rincón el Cóndor Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios

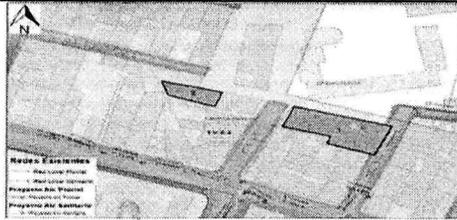


Imagen 4. Redes alcantarillado pluvial existentes. Fuente: SIGUE EAAB

*El sector en el cual se encuentra el Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR está ubicado en la Unidad de Gestión de Alcantarillado (UGA) número 382 denominada 1-SA-P-CanSalitre-382, que se encuentra localizado en la Subcuenca Juan Amarillo Derecho de la Cuenca Salitre.*

*El sector en general cuenta con redes externas locales colectores del sistema de alcantarillado pluvial, sin embargo, se debe verificar si es necesario diseñar y construir redes por las vías que no tienen y las que se proyecten conforme al plano suministrado. En todo caso, las redes deben quedar ubicadas en espacio público conforme a la norma técnica de servicio vigente NS-139 de la EAAB - ESP.*

*De acuerdo con la información registrada en los sistemas de información comercial y operativo de la empresa se verificó que en las condiciones actuales del sector este funciona de manera normal; sin embargo, en el evento de modificar la densidad planteada para el Desarrollo, se pueden afectar las condiciones del sistema de alcantarillado pluvial para lo cual se deberá efectuar la correspondiente modelación hidráulica a fin de verificar la necesidad de realizar diseños y obras a que haya lugar en el sector.*

*Por otra parte, se debe realizar levantamiento topográfico según la norma técnica NS-30, con el fin de corroborar la infraestructura instalada en*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*campo, así como las cotas de entrega reales que sirvan como base para la revisión de capacidad hidráulica y estructural, según NS-85 y NS-58, de tal manera que se proyecten las intervenciones que sean necesarias, para garantizar la correcta recolección, transporte y entrega adecuada a la red oficial de la EAAB, donde se debe realizar también la corroboración del catastro.*

*Todas las redes y estructuras hidráulicas complementarias, deben quedar localizadas por espacio público, de tal forma que la EAAB-ESP, pueda ejercer labores de mantenimiento preventivo y correctivo.*

*Adicionalmente, todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico realizado para la evaluación de capacidad hidráulica, deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS-046.*

*Se recomienda, la revisión de la capacidad hidráulica y de estado estructural de la infraestructura construida de drenaje urbano en el sector y, de ser necesario, proyectar las redes y estructuras hidráulicas que permitan mejorar el drenaje de las aguas lluvias. Conjuntamente, se deberá realizar levantamiento en campo de la cantidad y capacidad de los sumideros existentes y evaluar la necesidad de su renovación y/o construcción de sumideros adicionales, conforme a la norma técnica de servicio NS-047 de tal manera que se garantice la correcta recolección y drenaje de las aguas lluvias. De encontrarse conexiones erradas, es necesario diseñar y construir su corrección.*

**Los propietarios de los predios deben garantizar que, cada una de las viviendas garantice que las bajantes de aguas lluvias descarguen a nivel de calzada, todo lo anterior en cumplimiento de las normas técnicas de servicio de la EAAB NS-85 “Criterios de diseño de sistemas de**

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b> <b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<p><u>alcantarillado”, NS- 128 “Lineamientos generales para diseño y construcción de instalaciones hidrosanitarias internas” y NS-68 “Conexiones domiciliarias domésticas y no domésticas”.</u></p> <p><u>Se debe garantizar que, cada una de los predios que compone el desarrollo realice la conexión al sistema de alcantarillado pluvial de manera correcta, garantizando que las instalaciones hidrosanitarias de la vivienda correspondientes a las aguas lluvias descarguen al nivel de calzada o espacio público y esta a su vez descargue de manera correcta a las redes públicas existentes de alcantarillado pluvial.</u></p> <p><u>Es importante aclarar que la EAAB ESP solo garantiza el servicio de alcantarillado, recibiendo las descargas domiciliarias de aguas residuales y pluviales, por gravedad, en las redes de alcantarillado por corredores públicos. En ningún caso la EAAB instalará ni operará ni realizará mantenimiento a sistemas de bombeo o equipos eyectores que se requieran para aquellos predios que, con motivo de su ubicación, no puedan entregar por gravedad las descargas de su lote.</u></p> <p>Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado”, NS-085 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”, NS- 123 “Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado” y NS-39 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.</p> <p>Para el cálculo de los colectores de aguas lluvias se tendrá en cuenta la intensidad calculada mediante la siguiente ecuación, para la cual se utilizan las coordenadas del nodo más próximo que son:</p>

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 18 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

**Aviso EAAB Hidrología No. 400075329**  
**Este: 998773 Norte: 1013880**

Equación calculo curvas IDF

$$INTENSIDAD = C_1 (DURACION + X_0)^{C_2}$$

Tabla coeficientes ecuación IDF

id	Punto (E/N) EPSG3116	Tiempo de retorno 3 años		Tiempo de retorno 5 años		Tiempo de retorno 10 años		Tiempo de retorno 25 años		Tiempo de retorno 50 años		Tiempo de retorno 100 años							
		C1	X0	C1	X0	C1	X0	C1	X0	C1	X0	C1	X0						
0	1007773,1013880	4781,481	28,1	-1,106784	5500,57	22,2	-1,10548	6713,95	30,8	-1,11334	7508,90	51,5	-1,11442	9421,63	54,1	-1,13304	10921,15	34,2	-1,13255

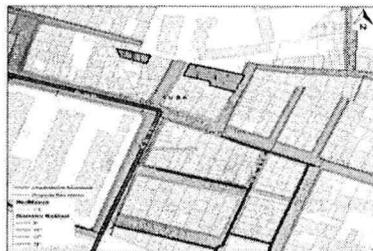
NOTAS:

- 1) Unidades en la aplicación de la ecuación IDF: Intensidad [mm/h], Duración [min]
- 2) Sistema de Referencia de Coordenadas: MAGNA-SIRGAS / Zon Bogotá Colombia, EPSG 3116.

*Todo lo anterior, en cumplimiento de la NS-085 “Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado”.*

**ACUEDUCTO**

*El polígono remitido se encuentra ubicado en el Sector Hidráulico 105. Las redes menores de acueducto existentes y proyectadas, de acuerdo con la información registrada en el Sistema de Información Geográfico Unificado Empresarial-SIGUE, en el Desarrollo SECTOR RINCON EL CONDOR se muestran en la imagen 5.*



*Imagen 5. Redes acueducto existentes y proyectadas. Fuente: SIGUE EAAB*

*Se debe realizar la renovación de todas las redes existentes en asbesto cemento instaladas dentro del polígono del Desarrollo SECTOR RINCON*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*EL CONDOR, en el mismo diámetro, para reducir la presencia de daños y afectación del servicio en el sector.*

*Adicionalmente, se deben tener en cuenta los diseños para la renovación de las redes de acueducto entre la Cl 128 y CL 128B entre KR 87C y KR 89 planteados en el Contrato de consultoría 1-02-31100-1014-2016 (...) Elaborados por CONSORCIO TRIANGULO.*

*Se debe evaluar la necesidad de instalación de hidrantes y válvulas, conforme a lo exigido en la norma técnica de servicio vigente NS-027 “Instalación de hidrantes y sistemas para válvulas en redes secundarias de distribución de acueducto” y la NS-036 “Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución”.*

*Todas las diferencias que se encuentren entre el catastro de la EAAB y el levantamiento topográfico deberán ser informadas a la Dirección de Información Técnica y Geográfica - DITG, para su correspondiente incorporación a las redes oficiales de la EAAB, en el marco de las Normas Técnicas de Servicio NS-056 y NS-046.*

*Se deben tener en cuenta todas las Normas Técnicas de Servicio y Producto de la EAAB, principalmente las asociadas con las Normas NS-035 “Requerimientos para cimentación de tuberías en redes de acueducto y alcantarillado”, NS-036 “Criterios para diseño de red de acueducto secundaria y menor de distribución”, NS- 123 “Criterios para selección de materiales de tuberías para redes de acueducto y alcantarillado” y NS-139 “Requisitos para la Determinación del ancho mínimo del derecho de vía en redes de acueducto y alcantarillado”.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 20 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

*Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento, es responsabilidad de cada propietario.*

*La Empresa garantiza 15 m.c.a. a la entrada del predio; por lo tanto, el propietario del predio deberá prever los equipos necesarios para garantizar presiones óptimas del servicio para la totalidad del proyecto.*

**LINEAMIENTOS TÉCNICOS REDES INTERNAS QUE DEBE CUMPLIR CADA UNO DE LOS LOTES DENTRO DEL BARRIO A LEGALIZAR:**

1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del propietario del lote; por lo tanto, deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto, como alcantarillado.
2. Es atribución exclusiva de la EMPRESA, realizar cambios en la localización de las acometidas y en el diámetro de las mismas, así como efectuar las independizaciones del caso; el pago de los costos que se generen, estarán a cargo del usuario o suscriptor.
3. Cada lote deberá disponer de un volumen de almacenamiento que supla sus necesidades durante por lo menos un (1) día sin servicio y debe estar en un lugar de fácil acceso; su adquisición, instalación y mantenimiento es responsabilidad de cada propietario.
4. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

5. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad, por estar el drenaje por debajo de la cota de la red, se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto funcionamiento, bajo costo de instalación, operación y mantenimiento del propietario (s) del lote (s).

6. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes.

7. Lo correspondiente a la instalación de los medidores y totalizadoras, deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del Acueducto de Bogotá.

8. Se debe tener en cuenta la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, “por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones”.

9. Aplican todos los lineamientos descritos en el Anexo técnico del Contrato de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado de la EAAB ESP, vigente.

**ANEXO TÉCNICO**

1. “(...)”

2. Esta disponibilidad de servicio queda supeditada a que, en el evento de identificar zonas de amenaza por remoción en masa, se desarrollen las obras necesarias de estabilización en las zonas de amenaza por remoción en masa media y alta identificadas en la Resolución 1483 del 23 de julio de

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 22 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Desarrollo Sector Rincón el Cóndor**  
**Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios**

2019 de la SDP, por la cual se actualiza el mapa No. 3 “Amenaza por remoción en masa del Decreto Distrital 190 de 2004”. Adicionalmente, la disponibilidad se encuentra supeditada a que el desarrollo no se encuentre en zona de alto riesgo hidráulico, inundación o eléctrico; de acuerdo con el concepto técnico del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias (FOPAE hoy IDIGER), en cumplimiento del decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en los predios con rondas hidráulicas.

3. La presente certificación de posibilidad de servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de legalización y/o 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. Para la aprobación de los diseños de redes es necesario que los interesados presenten ante la Empresa el plano de loteo aprobado mediante resolución por la SDP.

5. No se prestará servicio a los predios que por algún motivo resulten afectados en la resolución de legalización y/o Legalización, expedida por la SDP.

6. Los inmuebles que presenten alguna de las siguientes características: predio con cuatro (4) o más unidades independientes; edificaciones de cuatro o más pisos, edificaciones que superen los quince (15) metros de altura medidas al nivel más bajo de la vía pública sobre la cual va a tomar el servicio; toda edificación con cualquier tipo de uso; cuya demanda no pueda ser atendida con un diámetro menor o igual a ¾”,; toda edificación con sótano o semisótano, predios con uso industrial, estaciones de servicio; predios con uso oficial deberán cumplir con los requisitos establecidos en

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b>	
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<i>el Reglamento de Urbanizadores y Constructores establecido por la Empresa. (...)</i>
<p><b>CODENSA</b> <b>Oficio</b> <b>No.07604277</b> <b>Fecha: 16 de julio de 2019</b></p>	<p>Mediante oficio No. 07604277 del 16 de julio de 2019, la empresa CODENSA ESP emitió concepto para el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” informando que:</p> <p><i>“(…) al respecto nos permitimos informar que una vez cruzada la información enviada por ustedes con nuestro sistema de geo referenciación se puede conceptuar que el desarrollo Sector Rincón el Cóndor de la localidad de Suba No presenta afectación por líneas de alta tensión de energía.</i></p> <p><i>Dado lo anterior, enel codensa cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado asentamiento. (...)</i>”</p>
<p><b>ETB</b> <b>Oficio No.</b> <b>GRD-EOI</b> <b>1216 Fecha:</b> <b>2 de julio de 2019</b></p>	<p>Mediante oficio N° GRD-EOI 1216 2019 del 2 de julio de 2019, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” que:</p> <p><i>“(…) - El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL – en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TITULO VIII y anexo 8 del TITULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.</i></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b>	
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ETB no realizará atención a sectores con restricciones de alto riesgo geológico o hidráulico que se encuentren incluidos en conceptos técnicos expedidos por la entidad encargada de la gestión del riesgo, o limitaciones de orden urbano señaladas por la oficina de planeación de la municipalidad o Distrito Capital.</i></li> <li>- <i>La implementación de la solución de telecomunicaciones está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto, debe informarse oportunamente a la Empresa para planear adecuadamente el despliegue de la infraestructura de la red de acceso. (...)</i></li> </ul>
<p><b>VANTI</b>  <b>Oficio No.</b>            10153620-0421-2023  <b>Fecha: 42 de junio de 2023</b></p>	<p>Mediante oficio CT No. 10153620-0421-2023 del 2 de julio de 2023 la empresa VANTI S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”:</p> <p>“(…)</p> <p><i>Vanti S.A. ESP. cuenta actualmente con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno, necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que la viabilidad de redes es vigente para los desarrollos relacionados a continuación y son objeto del proceso de legalización urbanística, de acuerdo a los estudios y diseños que se realicen con base en la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se puedan generar en la zona, así como la infraestructura vial y la proyección urbanística definida. Lo anterior con el fin de evaluar la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.</i></p> <p>(…)</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p><b>DESARROLLLO</b></p> <p><i>Sector Rincón El Cóndor</i></p> </div> <p><i>El estudio para la determinación del diseño de redes se realizará previa solicitud de los interesados a la Delegación Expansión Bogotá al teléfono 348 55 00 y no se tendrán en cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y</i></p>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

<b>Desarrollo Sector Rincón el Cóndor</b>	
<b>Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios</b>	
	<p><i>áreas sin legalizar para el diseño, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Vanti S.A.ESP., de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.</i></p> <p><i>Para la construcción de redes primarias y secundarias se debe contar con la definición arquitectónica del proyecto y los permisos necesarios de quien corresponda para la canalización de redes y el paso de cuerpos de agua como ríos, quebradas ya sea de forma aérea o subfluvial. El constructor debe firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Vanti S.A. ESP., en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores de acuerdo a lo establecido en el P.O.T. vigente a la fecha.</i></p> <p><i>(..)</i></p> <p><i>El presente certificado tiene una validez de un (1) Año contados a partir de la fecha de expedición y se emite para uso residencial con consumo proyectado hasta de 30 m3/h por unidad de vivienda. (...)</i></p>

#### 4.2 Concepto Técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el concepto técnico No CT-8336 del 20 de marzo de 2018, para el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, el cual concluyó:

#### “(..). 10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

*El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa del desarrollo Sector Rincón el Cóndor, encontrando que desde el punto de vista de riesgo se considera factible la legalización del desarrollo, supeditada al alcance de las conclusiones, recomendaciones y observaciones del presente concepto técnico.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 26 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*El desarrollo Sector Rincón El Cóndor de la localidad de Suba se encuentra localizado en una zona categorizada en amenaza media y baja por procesos de movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 2 (Mapa de Amenaza). Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran en una zona categorizada en riesgo medio y bajo por procesos de movimientos en masa, tal como se presenta en el Anexo 4 (Mapa de Riesgo) .*

*Los predios construidos, ubicados en zonas de amenaza media y baja y categorizados con riesgo medio y bajo, no cuentan con condicionamientos o restricciones para su uso, aunque deben tener presentes las siguientes recomendaciones ya que se trata de predios localizados en zonas de pendiente moderada; dichas zonas fueron adecuadas localmente con rellenos antrópicos, sobre suelos residuales de la Formación Guaduas:*

- *Se recomienda al interior de cada uno de los predios garantizar el adecuado manejo, conducción y entrega de las aguas lluvias y superficiales que puedan interferir de manera negativa en las condiciones de estabilidad de los rellenos mencionados.*
- *Las construcciones actuales evidencian una alta fragilidad, asociada principalmente a su tipología, por lo tanto en caso que se pretenda realizar modificaciones y/o ampliaciones de las viviendas construidas, éstas deberán realizarse con base en estudios estructurales y geotécnicos que den cumplimiento al actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.*

*Para todos los predios del desarrollo se debe acoger, por parte de los propietarios, la normatividad vigente en cuenta a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a diseños estructurales, 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 funciones de control urbano.*

*Para los futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiere 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 D.C”.*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*Se recomienda a las entidades del Distrito, desde su competencia, implementar obras de infraestructura que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre las que se encuentran: mantenimiento y construcción de la red de acueducto y alcantarillado, obras de reconformación y protección de laderas, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial en un plazo no superior a dos (2) años; todo esto con el fin de minimizar el deterioro de las condiciones actuales de estabilidad geotécnica del desarrollo.*

*Las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, las que ejecuten obras civiles mayores o las que desarrollen actividades industriales o de otro tipo deberá dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial al Artículo 32 del Decreto Distrital 172 de 2014, en desarrollo del Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 relacionados con el deber de realizar los análisis específicos de riesgo, las medidas de reducción y los planes de emergencia y contingencia. De igual forma, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012.*

## **11. OBSERVACIONES**

*Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto técnico se realizaron para el proceso de legalización del desarrollo Sector Rincón el Cóndor y están basados en los resultados de los estudios mencionados en este documento, en la evaluación de los antecedentes revisados y en las observaciones realizadas durante la visita al sector. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas, y que sirvieron de base para establecer las zonificaciones y recomendaciones, son modificadas, se deberán de realizar los ajustes y variaciones que sean del caso.*

*Este concepto refleja las condiciones de amenaza y riesgo evaluadas en la visita y se realizó con los insumos disponibles a la fecha de elaboración del mismo; por lo tanto, este documento es provisional, hasta tanto se actualice con base en la información cartográfica definitiva suministrada por la SDHT.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 28 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*De acuerdo con el Artículo 32 del Decreto 172 de 2014 y de conformidad con el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, todas 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 desarrollen actividades en el Territorio Distrital, que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine el IDIGER, deberán realizar un análisis detallado de riesgo que considere los posibles efectos de riesgo naturales y sociales, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis el responsable del proyecto deberá diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo, planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.*

*Así mismo, deberán velar por la implementación de la gestión del riesgo en el ámbito de sus competencias sectoriales y territoriales, conforme al Parágrafo del Artículo 44 de la Ley 1523 de 2012. (...)*

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el concepto técnico No CT-8630 del 16 de julio de 2019 (Adenda No. 1 al CT-8336 del 20 de marzo de 2018), para el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, el cual concluyó:

“(…) Adenda Ítem “10 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES”

*Tabla 11 Predios en Riesgo Medio en el desarrollo Sector Rincón el Cóndor*

<i>Manzana</i>	<i>Predios</i>	<i>Observaciones y Recomendaciones</i>
<i>2</i>	<i>1 y 2</i>	<i>Zona sin evidencias de inestabilidad actual, en donde se recomienda a los propietarios mejorar la entrega de aguas servidas a las redes públicas, y así mismo garantizar que las instalaciones interiores hidrosanitarias e hidráulicas de las viviendas, no tengan fugas que permitan que dichas aguas puedan infiltrarse inadecuadamente en el terreno. Las construcciones presentan una alta fragilidad asociada a su tipología; por tanto, en función de su viabilidad, se recomienda mejorar por parte de los propietarios, las condiciones estructurales y de cimentación de las construcciones ubicadas en los predios, con el propósito de llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las</i>

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

		<i>actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.</i>
--	--	--

*Tabla 12 Predios en Riesgo Bajo en el desarrollo Sector Rincón el Cóndor*

<i>Manzana</i>	<i>Predios</i>	<i>Observaciones y Recomendaciones</i>
<i>1</i>	<i>1, 2, 3 y 4</i>	<i>Zona de pendientes cercanas a los 5°, sin evidencias de inestabilidad actual, en donde se localizan construcciones de 2 y 4 niveles. Se recomienda a los propietarios que en el caso de realizar ampliaciones estas deberán efectuarse con base en estudios estructurales y geotécnicos que den cumplimiento al actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.</i>

*Para las zonas en Amenaza Baja, las cuales no presentan condición de riesgo, se recomienda:*

*Tabla 13 Zona de Cesión con Amenaza Baja en el desarrollo Sector Rincón el Cóndor*

<i>Manzana</i>	<i>Predios</i>	<i>Observaciones y Recomendaciones</i>
<i>Zonas de cesión y vías</i>	<i>Carrera 88C</i>	<i>Zona en la cual no se presentan movimientos en masa. Se recomienda a las entidades del Distrito, desde su competencia, realizar el mantenimiento de las vías, así como de las obras de escorrentía superficial.</i>

*Las condiciones intrínsecas de las laderas del sector, tal como se han descrito en el presente documento, definen una sensibilidad media y baja a cualquier intervención o modificación del medio físico; por esto requiere que cualquier acción que se adelante en el sector del desarrollo Sector Rincón el Cóndor esté lo suficientemente soportada en estudios geotécnicos específicos y diseños adecuados.*

## 5. OBSERVACIONES

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE \_\_\_\_\_ Pág. 30 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*Los demás (Sic.) numerales del CT-8336 de 20 de Marzo de 2018 no modificados explícitamente mediante la presente adenda se mantienen sin cambios. (...)*”

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, expidió el concepto técnico No. CT-8992 del 31 de mayo de 2022, Adenda No. 2 al concepto técnico CT-8336 del 20 de marzo de 2018, estableciendo lo siguiente:

*“(…) En primer lugar, se verificó la información suministrada por la Secretaría Distrital del Hábitat para la emisión del CT-8630 del 16 de julio de 2019, encontrando que cartográficamente no registran cambios. Posteriormente, se constató la información del concepto CT-8630 (Adenda No 1 al CT-8336), con la visita realizada el día 26 de mayo de 2022 al área donde se encuentra ubicado el desarrollo, identificando cambios físicos mínimos, y un entorno similar al del año 2019; sin embargo, se actualiza e incluye una Tabla de antecedentes para realizar un compendio completo de la información, dado que además hay un evento posterior al concepto de adenda, relacionado con atención de eventos de emergencia.*

*Debido a lo anteriormente descrito, se hace necesario modificar los apartes del CT-8630, indicados en el Cuadro 1:*

Apartes del CT-8630		Modificaciones
Título	Numeral/Descripción	
TITULO LOCALIZACIÓN Y LIMITES	4 Figura 1	Se actualiza la Figura 1. Localización general del desarrollo Sector Rincón el Cóndor, Localidad de Suba
	4,1 Descripción Física	Comparación y actualización de las condiciones físicas enunciadas en el CT8630 adenda 1 al CT-8336 con las registradas en la visita 26 de mayo de 2022. Se adicionan las Fotografías 1H a 1L

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

TITULO ANTECEDENTES	5. 5, ANTECEDENTES	Se actualiza el contenido del capítulo considerando la normatividad vigente, se modifica la Figura 2.  Se incluye la descripción de dos diagnósticos técnicos, y dos conceptos técnicos en la Tabla 5.1 Documentos técnicos emitidos por el IDIGER.
TITULO DE EVALUACIÓN DE AMENAZA	6. Tabla 6. Categorización de vulnerabilidad por movimientos en masa en el desarrollo Sector Rincón el Cóndor	Considerando que esta tabla quedo mal nombrada en la Adenda No. 1 al CT 8336 se renombra la Tabla 6 como "Categorías y porcentaje de área para áreas residenciales"
	6.9 Resultados de los análisis de la amenaza por movimientos en masa	Se incluye la Tabla 6.1 Zonificación de amenaza por movimientos en masa para los predios zonas de cesión del desarrollo Sector Rincón el Cóndor
TITULO 12 Anexos	Anexo 1 Anexo 2 Anexo 3	Se actualiza información incluyendo las zonas de cesión del desarrollo, ratificando la condición de amenaza vulnerabilidad y riesgo.

Numeral 4. “Localización y Límites”: Se actualiza la Figura 1. Localización General del desarrollo Sector Rincón el Condor, Localidad de Suba.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

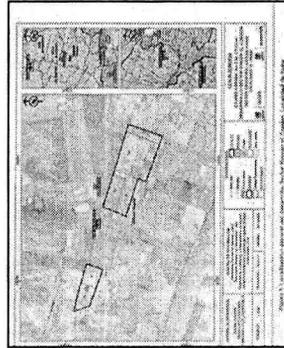


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 32 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”



- *Numeral 4.1 “Descripción Física”, El enfoque para la elaboración de la Adenda No 2 al CT-8336, es la comparación de las condiciones físicas más relevantes del CT8630 Adenda No 1 al CT-8336, con las encontradas en la visita del 26 de mayo del 2022. Al respecto, se reconstruye el recorrido de las principales vías del desarrollo evaluando el estado de sus superficies, y las viviendas a su paso. Se adiciona al numeral la siguiente información:*

*El primer acceso verificado es la Carrera 88C, una vía en pavimento rígido (concreto), de una calzada por la que pasa la red de acueducto y alcantarillado del sector. Se visualiza sin afectaciones o deterioro, y con bordillos perimetrales de aproximadamente 40 cm de altura que ayudan en la conducción de aguas lluvias a las alcantarillas y evitan la acumulación de agua cerca de las viviendas. Por esta vía se tiene acceso a los predios 1 y 4 de la manzana 1. En el predio 1, se localiza el Colegio Distrital Hunza 1.E.D Sede D, Primera Infancia, compuesto por 4 niveles en material de mampostería y confinado con vigas y columnas en concreto reforzado, y el predio 4, de 2 niveles en mampostería, el cual limita con el muro de cerramiento del Colegio San José de Calasanz, que a pocos metros del desarrollo presenta inclinación, grietas y deterioro estructural (DI-7291 y DI-15447). A continuación, en la Fotografía 1h y Fotografía 1i, Se observan las condiciones mencionadas.*



Cra. 30 N.º 25 -90  
Pisos 5, 8 y 13  
SuperCade piso 2  
Código Postal: 1113111  
PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

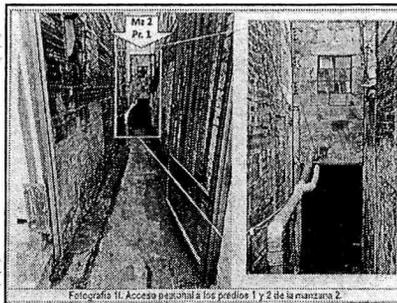
“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*El segundo acceso corresponde a la Carrera 89, en pavimento rígido de superficie homogénea y con visible ahuellamiento de la superficie tipo piel de cocodrilo, sin embargo, sin comprometer la funcionalidad ni servicio. Lateralmente cuenta con bordillos en concreto de aproximadamente 10 cm de altura que separan la calzada de andenes peatonales. Al costado derecho se tiene ingreso a los predios 2 y 3 de la manzana 1, ambos aporticados con técnicas de construcción tradicional, de material mixto en concreto y mampostería, y confinados con vigas y columnas reforzadas, lo que les define con buena calidad estructural. El predio 2 es una estructura de 4 niveles y el predio 3 es una construcción de dos niveles que limita con el Colegio San José de Calasanz. Véase Fotografía 1j y Fotografía 1k.*



Fotografía 1j. Estado actual de la vía Carrera 89. Fotografía 1k. Predios 2 y 3 de la manzana 1.

*Hacia el costado izquierdo, y por un peatonal privado se accede a los predios 1 y 2 de la manzana 2, y tal como se reportó en el CT-8630, se observan conexiones hidráulicas con tubería a la vista, y evidencias de humedad en el acceso, con crecimiento de vegetación y baches en las orillas por acumulación de las aguas de escorrentía. Igualmente, las construcciones no cuentan con un sistema estructural definido y se observan algunas deficiencias estructurales.*



Fotografía 1l. Acceso peatonal a los predios 1 y 2 de la manzana 2.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*En los últimos 3 años, no se han presentado cambios en el desarrollo, se cuenta con servicios públicos de agua, luz y gas, así como presencia de la red de alcantarillado.*

- 5. “**Antecedentes**”: Se remplaza el ítem en su totalidad, con el fin de incluir diagnósticos y conceptos técnicos en el área y área aferente al desarrollo, y en este sentido se adiciona la Tabla 5.1 Documentos técnicos emitidos por el IDIGER para el área de influencia del desarrollo Sector Rincón el Cóndor y se renombra y modifica la Figura 2. Mapa de localización de documentos técnicos emitidos por IDIGER en el perímetro y área aferente al desarrollo Sector Rincón el Cóndor, en la Localidad de Suba. El capítulo queda de la siguiente manera:

*Para elaborar el presente concepto técnico en primera instancia, se utilizan como fuente de consulta los mapas a escala 1.5.000 elaborados por el IDIGER, en el marco de su misionalidad de ejercer como autoridad técnica distrital en materia de la gestión de riesgo, y en cumplimiento de sus funciones atribuidas por el artículo 3 de Decreto 173 de 2014 destacándose la de “Elaborar y actualizar los estudios y la zonificación de amenaza, vulnerabilidad y riesgos requeridos para la gestión del riesgos en el Distrito Capital” en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2015 “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 los referido a la elaboración de los Estudios Básicos para revisión y ajuste del POT, definiéndose para el desarrollo Sector Rincón el Cóndor una condición de amenaza baja y media por movimientos en masa. Entre otras disposiciones, el Decreto 1077 de 2015 en su Artículo 9º hace referencia a los estudios básicos para determinar las condiciones de amenaza por inundación en suelos urbanos, de expansión urbana y rural, y de la misma manera, respecto a los estudios básicos para revisión y ajuste del POT se define que para el desarrollo Sector Rincón el Cóndor se presenta una cobertura inferior a la considerada como baja en inundación y una categorización de amenaza baja por avenidas torrenciales. Vale aclarar que en el desarrollo no se presentan corrientes de agua o drenajes naturales que lo atravesasen o afecten.*

(...)

- **Numeral 6. “EVALUACIÓN DE LA AMENAZA”**

*La Tabla 6 del numeral 6.6.2 del CT-8336 quedará así:*

Cra. 30 N.º 25 -90  
Pisos 5, 8 y 13  
SuperCade piso 2  
Código Postal: 1113111  
PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co



“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Tabla 6. Categorías y porcentaje de áreas residenciales**

Categoría	Area (m2)	Porcentaje respecto al área del desarrollo
Area útil Manzana 1	404.24	70.4%
Area útil Manzana 2	119.19	20.8%

**Adenda Item 6.9 Resultados de los analisis de la Amenaza por movimientos en Masa:**  
Se incluye la Tabla 6.1 Zonificación de amenaza por movimientos en masa para los predios y zonas de cesión del desarrollo Sector Rincón el Cóndor.

**Tabla 6.1 Zonificación de amenaza por movimientos en masa para los predios y zonas de cesión del desarrollo Sector Rincón el Cóndor.**

Amenaza	Manzana	Predios	# de predios
Media	2	1 y 2	2
Baja	1	1, 2, 3 y 4	4
Baja	Zona de Cesión Vial Carrera 88 C		

(\* Basado en el Loteo suministrado por la SDHT, 2019

(...)

## 5. OBSERVACIONES

Los demás numerales del concepto técnico CT-8630 Adenda No 1 al CT-8336 del 16 de julio de 2019, así como también los numerales del CT-8336 no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen vigentes y sin cambios. (...)

## 4.3 Otros Pronunciamientos

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE                      Pág. 36 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

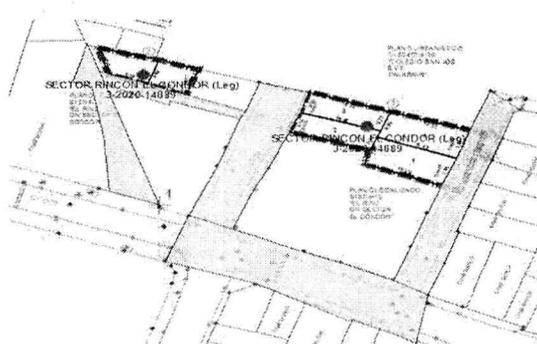
Que la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA – mediante comunicación No. 2019EE152822 del 9 de julio de 2019 concluyó en relación al desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”: “(...) En atención a su solicitud, me permito informarle que se realizó cruce entre la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y el polígono del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” de la Localidad Suba, evidenciando que el mismo no afecta componentes de la Estructura Ecológica Principal o de importancia ambiental que constituya suelo de protección como lo evidencia el plano anexo, por lo cual se considera viable ambientalmente su Legalización. (...)”

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio n.º 2-2019-34755 del 4 de junio de 2019, encontró que el plano del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, se ajusta a la georreferenciación de información cartográfica que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación y cumple con los aspectos cartográficos requeridos por esta entidad; por lo tanto, se encuentra aceptable cartográficamente.

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, mediante memorando No. 3-2020-17106 del 13 de octubre de 2020, adelantó el estudio vial al plano del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, en el cual informó lo siguiente:

“(…) A. **ESTUDIO VIAL SECTOR RINCÓN EL CÓNDOR**

*Bajo las anteriores consideraciones y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial enmarcado en el proceso de legalización es el siguiente:*



Fuente: Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB)  
Estudio vial (Vías locales en color azul)

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Malla Vial Local:**

TRAMO	TIPOLOGÍA VIAL	OBSERVACIONES
Carrera 89	V9	Ancho mayor o igual a 9 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio. Vía contenida en su totalidad en el plano S157/4-19.
Carrera 88C Frente al Desarrollo en estudio (Lotes 1 y 4 de la manzana 1)	Peatonal	Ancho mayor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del Desarrollo en estudio.
Carrera 88C Al interior del plano S157/4-19	Peatonal	Ancho mayor o igual a 7 metros entre líneas de demarcación. Vía contenida en su totalidad en el plano S157/4-19, con la siguiente nota (Fechada de julio 10 de 2003): “VIA PEATONAL DE USO VEHICULAR RESTRINGIDO. ACCESO UNICAMENTE DESDE LA CALLE 122”

Peatonal: Ancho variable, mayor o igual a 6 metros entre líneas de demarcación.

V9: Vía peatonal de ancho variable, mínimo 8 metros entre líneas de demarcación.

V8: Vía pública, peatonal, vehicular restringida de ancho variable, mínimo 10 metros entre líneas de demarcación.

CML: Corredor de Movilidad Local de la UPZ. (...)

**C. ASPECTOS VIALES**

**1. Acceso a los lotes de la manzana 2**

El corredor de acceso a los lotes de la manzana 2, está ubicado por fuera del lindero del Desarrollo en estudio, al interior del plano S157/4-19.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*Cartográficamente, el corredor en mención posee ancho variable comprendido entre 2.5 y 3.2 metros, (...)*

*No obstante, el levantamiento topográfico aportado para el estudio vial y la imagen de Google Maps, evidencian que el corredor en mención ha sufrido alteraciones en su ancho (Se ha reducido), (...).*

*Bajo la condición descrita, la DVTSP sugiere a la DLMIB evaluar la accesibilidad a los lotes de la manzana 2 y la acometida de servicios públicos a los mismos.*

*2. De existir sobreanchos en las vías estudiadas, los mismos harán parte integral del andén.”*

Con base en la sugerencia de la DVTSP, la Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, mediante memorando radicado n.º 3-2021-06779 del 26 de marzo de 2021, solicitó a la Director de Información Cartografía y Estadística pronunciarse sobre las inconsistencias cartográficas señaladas por la DVTSP.

La Dirección de Información Cartografía y Estadística mediante memorando radicado n.º 3-2021-11152 de 13 de mayo de 2021 señaló “(...) una vez revisados nuevamente, los aspectos técnicos del levantamiento presentado, para el desarrollo RINCÓN SECTOR EL CÓNDOR, se determinó que los elementos urbanísticos como loteo y el lindero general se ajustan a los requerimientos establecidos por esta entidad para este tipo de trámite. Además, se verificó que la paramentación de los predios, sobre las carreras 88C y 89, mantiene la continuidad y uniformidad en las líneas de demarcación, tal como lo solicita la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta entidad en su memorando 3-2020-08377 del 29/04/2020.”

## **5. Norma urbanística aplicable, hecho generador de plusvalía y estudio urbanístico final**

### **5.1 Norma urbanística aplicable.**

Que por su localización el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” se debe reglamentar bajo los parámetros normativos del Decreto Distrital 190 de 2004 y en razón a su ubicación, por la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón, reglamentada por el Decreto Distrital

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

399 del 15 de diciembre de 2004, modificado por los Decretos Distritales 582 de 2007, 410 de 2010 y por el artículo 5 del Decreto Distrital 51 de 2013 y demás normas vigentes.

Que con el Decreto Distrital 399 del 15 de diciembre de 2004, se adoptaron las Planchas n.ºs 1 de 3 “*Estructura Urbana de la UPZ.*”, 2 de 3 “*Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente*” y 3 de 3 “*Participación en plusvalía*”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha No. 2 de 3 “*Sectores Normativos y ficha de usos correspondiente.*” de la UPZ 28 El Rincón, el desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*” de la localidad de Suba, se clasifica así:

Manzana n.º. 1 en el sector 3, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad con Intervención Complementaria.

Manzana n.º. 2 en el sector 4, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad con Intervención Reestructurante, no obstante por su localización, su accesibilidad por sendero y por cuanto es un desarrollo muy pequeño se les asignara la norma del sector 3, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad con Intervención Complementaria.

Que el artículo 300 Decreto Distrital 190 de 2004, dispone que “(...) *En las zonas de aplicación del tratamiento de Mejoramiento Integral y según las definiciones de la estructura urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal se adelantarán los procesos de regularización y legalización.*”

Que en ese sentido, el artículo 299 denominado “Instrumentos Normativos”, del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que: “*Las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral se registrarán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) se desarrollarán en las fichas normativas reglamentarias o en los procedimientos de regularización y legalización que se describen en el presente Plan”.*

Que en relación con lo anterior, en visita a terreno y elaboración del estudio urbanístico realizado por la Subdirección de Mejoramiento Integral de esta Secretaría, se pudo constatar las condiciones urbanísticas del desarrollo, lo cual se encuentra registrado en el estudio urbanístico anexo que hace parte integral de la presente resolución, el cual da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que de la visita a terreno y elaboración del estudio urbano realizado por la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Secretaría, se pudo constatar que el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 143.46 m<sup>2</sup>. Por ello, dicho desarrollo requiere completar y/o corregir deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público y las infraestructuras locales.

Que la definición de la norma urbana para el desarrollo se realiza a partir del estudio de las condiciones actuales de la zona, de manera que se reconoce la situación de hecho que soporta la legalización del barrio, como base para analizar su relación con la norma propuesta para la zona y formular propuestas acordes con la realidad del territorio y el ordenamiento jurídico vigente.

Que en consecuencia, el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” es objeto de legalización y se le aplica el tratamiento de Mejoramiento Integral modalidad Intervención Complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las normas urbanísticas de los artículos 295 y 385 del citado Decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecua a las características físicas del desarrollo.

## 5.2 Configuración del hecho generador de plusvalía.

Que de conformidad con el artículo 13 del Decreto Distrital 399 de 2004 , para el caso de la UPZ n.º.28, El Rincón, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

de sus modalidades que se localicen frente a los ejes de la malla vial arterial - MVA y para todos los predios localizados en áreas con intervención reestructurante. Al respecto se señala que los predios del desarrollo no se localizan frente a los ejes de la malla vial arterial, por lo que no se configura el hecho generador de plusvalía.

Que de conformidad con lo previsto en los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilado en el Decreto Distrital 790 de 2017, constituyen hechos generadores de plusvalía las decisiones administrativas que se generan en casos donde se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación. Por ello, las áreas incluidas en el Tratamiento de Mejoramiento Integral no son generadoras del efecto plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En consecuencia, el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” no configura hecho generador del mencionado tributo.

Que adicionalmente el numeral 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 “*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017*”, compilatorio de los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, establece como hechos generadores de la participación en plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, que autorizan específicamente a destinar inmuebles a un uso más rentable, en casos donde se da el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, esto de acuerdo con lo que establece formalmente el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Que en concordancia con lo dispuesto en el en el numeral 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, la presente resolución no configura hecho generador por asignación de usos más rentables al desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”.

### 5.3 Estudio urbanístico final

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



Continuación de la Resolución No. 2115 de 26 SEP 2023 Pág. 43 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado bajo el n.º 1-2019-56390 del 21 de agosto de 2019, da lugar a la aplicación del régimen de transición contenido en el artículo 596 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

Que al respecto, el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispuso que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hace las veces de licencia de urbanización, y es con base en este que se deben tramitar las solicitudes de licencias de construcción y/o el reconocimiento de las edificaciones existentes de los predios incluidos en la legalización.

Que de igual forma, el artículo 2.2.6.1.2.4.1. *idem* determinó que las licencias de urbanización tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, de allí que se considere conveniente sujetar a este mismo término de vigencia la norma urbanística contenida en el presente acto administrativo de legalización.

Que en este sentido, frente al ordenamiento del territorio como instrumento de planeación del desarrollo, la Corte Constitucional en Sentencia C-138 de 2020 sostuvo lo siguiente:

*“(…)la ordenación del territorio es una medida de policía administrativa o de la función ordenadora de la administración que, a través de la determinación adecuada del espacio público (parques, plazas, vías, andenes, espacios sanitarios, equipamiento cultural y deportivo, etc.) y de la limitación de libertades y derechos, entre otros, del derecho a la propiedad, en desarrollo de la función constitucional que le es inherente (artículo 58 de la Constitución), del derecho al trabajo y de la libertad de empresa persigue, al amparo del principio de dignidad humana, crear condiciones materiales adecuadas para la convivencia en sociedad y para el correcto ejercicio de las libertades y derechos individuales y colectivos, bajo condiciones de seguridad, tranquilidad y sanidad medio ambiental. De esta manera, el ordenamiento territorial determina y se articula con las funciones policivas de los alcaldes y de los gobernadores.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE 26 SEP 2023 Pág. 44 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

*(...)Entendida la planeación de tal manera, el ordenamiento territorial permite a las entidades territoriales, a través de la concepción, configuración y proyección de su espacio físico urbano y rural, con una visión de mediano y largo plazo, propender hacia fines de interés general como, por ejemplo, la protección, conservación y recuperación del medio ambiente, del patrimonio histórico, el desarrollo económico, comercial, industrial, social y cultural de la comunidad, la prevención de desastres y la efectividad de derechos como el medio ambiente sano, la vivienda digna, la recreación y el espacio público.” (Énfasis fuera del texto).*

Que en concordancia con lo anterior, desde una interpretación jurídica sistémica, teleológica y de efecto útil de las normas, se debe armonizar el régimen de transición previsto en el artículo 596 del Decreto Distrital 555 de 2021 con las demás disposiciones contenidas en el mismo, garantizando, de un lado, la seguridad jurídica en el proceso de legalización urbanística, y de otro, la implementación de los postulados y directrices que en materia de edificabilidad y aprovechamientos establece el Decreto Distrital 555 de 2021.

Que por lo tanto, las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás contenidas en el presente acto administrativo que sean necesarias para tramitar las solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico tendrán una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de su ejecutoria, y una vez vencido dicho término, la norma urbanística aplicable sobre los predios objeto de la presente legalización será la prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Que así mismo, adelantados los estudios y trámites previstos en el Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, se encontró viable la legalización del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, de la Localidad de Suba.

En mérito a lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I  
ASPECTOS GENERALES**

Cra. 30 N.º 25 -90  
Pisos 5, 8 y 13  
SuperCade piso 2  
Código Postal: 1113111  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 1º. Legalización del desarrollo y aprobación del plano.** Legalizar el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la Localidad n.º. 11 – Suba y aprobar el Plano Urbanístico No. S157/4-32, que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	573.85	100,00
ÁREA UTIL	523.43	91.21
ÁREAS DE CESIÓN	50.42	8.79
Nº. MANZANAS	2	
Nº. PREDIOS	6	

**Parágrafo 1.** Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectúe la incorporación del Plano n.º S157/4-32, en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC- de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

**Parágrafo 2.** Son documentos que constituyen el soporte del presente acto administrativo y hacen parte integral del mismo, los siguientes: el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización suscrita por los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización; los conceptos técnicos de las empresas de servicios públicos y de las entidades distritales, el estudio urbanístico y los demás relacionados en la parte considerativa y en el articulado de esta resolución.

## CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE \_\_\_\_\_ Pág. 46 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**Artículo 2º. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en la Base de Datos Geográfica Corporativa del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 de 2004 – Compilación del POT) en donde se relacionan los elementos del suelo de protección, la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socioeconómica y espacial.

**Artículo 3º. Suelo de protección.** En el área delimitada del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” no se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección.

**3.1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” no se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio No. 2019EE152822 del 9 de julio de 2019.

**3.2. Zonas de Alto Riesgo no Mitigable.** De conformidad con lo establecido por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER –, mediante Conceptos Técnicos No. CT-8336 del 20 de marzo de 2018 y CT-8630 del 16 de julio de 2019 (Adenda No. 1 al CT-8336 del 20 de marzo de 2018) actualizados mediante concepto CT-8992 del 31 de mayo de 2022(Adenda No.2 al CT-8336 del 20 de marzo de 2018) en el área donde se localiza el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, desde el punto de vista de riesgos, se considera factible proceder con la legalización del desarrollo.

Los predios que conforman el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor” y las entidades públicas respectivas deberán dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los conceptos técnicos expedidos por el IDIGER, anteriormente mencionados.

**Artículo 4º. Estructura funcional y de servicios.** Los sistemas generales que componen la Estructura Funcional y de Servicios son: Sistema de Movilidad, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de Espacio Público Construido y Sistemas Generales de Servicios Públicos. Respecto de esta estructura, en el ámbito del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, se encuentra lo siguiente:

**4.1. Sistema de movilidad – Subsistema vial.** El subsistema vial está conformado por:

**4.1.1. Malla Vial Local.** El trazado de vías pertenecientes a la malla vial local corresponde a: Las vías locales que se encuentra señaladas en el Plano No. S157/4-32, constituye el

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

elemento de conectividad y articulación al espacio público según lo señalado en la UPZ n.º. 28 – El Rincón, cuya área total corresponde a 50.42 m2.

Los mojones y áreas de cada zona vial se encuentran especificados en el Plano No. S157/4-32 que hace parte integral del presente acto administrativo.

#### **4.2. Sistema de espacio público construido: Espacios peatonales**

**4.2.1 Localización y definición.** Es el conjunto de espacios urbanos conformado por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

En el desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*” la localización y las áreas de cesión se identifican en el plano No. S157/4-32 que forma parte integral de este acto administrativo.

El desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*” no cuenta con elementos del sistema de espacio público.

**4.3. Sistemas generales de servicios públicos.** Para efectos de la presente resolución, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos técnicos exigidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, Codensa, ETB y Gas Natural, para la prestación de los servicios públicos en cada uno de los predios que hacen parte del desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*”, de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en el oficio n.º 3131003-2022-0252 del 6 de mayo de 2022 de la EAAB-ESP. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos exigidos en los mencionados oficios.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE \_\_\_\_\_ Pág. 48 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

**Artículo 5º. Zonificación y Tratamiento.** La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, son los siguientes:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad Complementaria	Desarrollo Sector Rincón el Cóndor	Se rige por lo dispuesto en: Artículos 360, 385 a 387 del Decreto Distrital 190 del 2004 y por el cuadro de usos del Decreto Distrital No. 399 del 15 de diciembre de 2004, reglamentario de la UPZ 28, El Rincón.

**Artículo 6º. Usos y estacionamientos.** El régimen de usos permitidos para el desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas correspondientes.

Así mismo, con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 los usos planteados para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal No. 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno y/o registro de visita ocular con la herramienta Google Street View, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Respecto a las exigencias de estacionamientos, deben tenerse en cuenta las condiciones de la Nota 2.

Los usos permitidos para todo el desarrollo son:

• **USO PRINCIPAL**

TIPO DE USO	EXIGENCIAS ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)
VIVIENDA – Unifamiliar – Bifamiliar - Multifamiliar	Ver cuadro exigencias de estacionamientos uso vivienda

• **USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO DE USO	USOS ESPECIFICOS	ESCALA DE USO (Ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (Ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes

COMERCIO						
Comercio vecinal B - Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2.	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas,			C-9,14A	1X30m2	1X30m2

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.					
--	--	--	--	--	--

SERVICIOS PERSONALES						
Servicios Alimentarios	Comidas rápidas		C-9,14 A		1X300 m2	1X50m2
Servicios Profesionales y Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C-9,14A	1X120 m2	1X180 m2
Servicios de Comunicación y Entrenimiento Masivos	Zonal A: Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, escuelas de baile.			C-9,14 A	1X120 m2	1X200 m2
	Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.			C-14A	1X120 m2	1X200 m2

● \*Uso no permitido en la referida escala.  
 ---- No exigencia de estacionamientos

**NOTA 1:** Condiciones y restricciones para los usos dentro de las áreas de actividad.

9. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
14 A. En la misma estructura de la vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción.

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Pág. 51 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**NOTA 2: Condiciones para los estacionamientos**

**Estacionamientos para vivienda.**

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda. Zonas de comercio aglomerado. (1)	Privados :	1 x 8 viviendas
		Visitantes:	1 x 18 viviendas
Privados :		1 x 6 viviendas	
Visitantes:		1 x 15 viviendas	
Multifamiliar			

(1) Para los proyectos VIS subsidiables, VIP, y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.

**Estacionamientos para comercio**

- Comercio de escala vecinal B.

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre las áreas de ventas, después de 60.00 m2, sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

**Estacionamientos para servicios personales.**

- Privados: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.
- Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Pág. 52 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60.00 m2, sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

**Parágrafo 1º:** Los usos dotacionales, se rigen por lo dispuesto en el Decreto Distrital 120 de 2018 *“Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”*, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2:** Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

**Artículo 7º. Normas sobre equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado se rige por el artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016, *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las UPZ y se dicta otras disposiciones”*.

**7.1. Elementos del equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para uso residencial no VIS ni VIP y para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la construcción en el uso y/o construcción neta, definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

**7.2. Exigencia.** Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo), con más de 800 m2 de área construida y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, que contengan áreas comunes; deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en las proporciones y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda. -
2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP:	10 m2 por cada 80 m2 de construcción neta en vivienda.
3. Para usos diferentes a vivienda:	10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso.

### 7.3. Destinación.

Zona	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes recreativas en áreas libre	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15 %
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.

**Artículo 8º. Normas para las áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria.** Para el desarrollo objeto de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las normas que regulan el Tratamiento de Mejoramiento Integral, modalidad Complementaria, de conformidad con lo que dispone el Decreto Distrital 080 de 2016, así:

**8.1. Etapas de desarrollo constructivo para el acto de reconocimiento y la expedición de licencias de construcción.** En primera instancia, se calificará la etapa de desarrollo constructivo en la cual se encuentra cada predio al momento de solicitar la correspondiente licencia, bien sea para acogerse al reconocimiento de las edificaciones existentes, o para obtener licencia de construcción en sus diferentes modalidades, de la siguiente manera:

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE 29 SEP 2023 Pág. 54 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Tipos	CARACTERÍSTICAS
A	Lote vacío
B	Un piso con cubierta liviana, sin placa de concreto
C	Un piso con placa de concreto y/o adicionalmente un segundo piso con cubierta liviana
D	Dos pisos con dos placas de concreto y/o adicionalmente un tercer piso con cubierta liviana

## 8.2. Normas para los elementos relacionados con el espacio público

<b>Voladizo</b>	<p>Se permite con una dimensión máxima de 0,60 metros a partir del segundo piso, por el frente de los lotes sobre cualquier tipo de vía, cuya dimensión debe mantenerse en todos los pisos dentro del mismo plano de fachada.</p> <p>Se permite empatar con la menor dimensión de los voladizos de las edificaciones colindantes permanentes, cuando este supere los 0,60 metros sin superar 0,80 metros.</p> <p>No se permite sobre zonas verdes o rondas de ríos y quebradas.</p> <p>Se debe dar cumplimiento a las especificaciones técnicas de las entidades competentes sobre redes aéreas eléctricas y de teléfonos.</p>
<b>Paramento</b>	<p>Se reconoce como paramento el muro de la fachada de la edificación en el primer piso, siempre y cuando coincida o se encuentre retrocedido con respecto a la línea de demarcación del lote indicada en el plano de legalización objeto de la presente reglamentación.</p>

**8.3. Alturas.** Con fundamento en el artículo 299 del Decreto Distrital 190 de 2004 las alturas permitidas para el desarrollo obedecen no solo a la normatividad urbanística prevista por la UPZ n.º 28 El Rincón para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también al artículo

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

19 del Decreto 080 de 2016, a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno y/o registro de visita ocular con la herramienta Google Street View, a estudios viales realizados por esta Secretaría, a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento que se evidencian en el estudio urbano que hace parte integral de la presente Resolución.

ANCHO DE VÍA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120 m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240 m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 pisos	3 pisos	3 pisos
<p><b>Nota 1.</b> El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m<sup>2</sup>, puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.</p> <p>Nota 2. La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.</p>			

**8.4. Patios.** El área mínima de los patios para vivienda unifamiliar o bifamiliar se determinará según la etapa de desarrollo constructivo en que se encuentren los predios al momento de solicitar la respectiva licencia, así:

TIP O	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2 con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m2, con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

		edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
B	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana, claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup> .	Patio descubierta de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierta de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
D	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierta desde el segundo piso de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierta de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

**8.5. Aislamiento y empates entre edificaciones.** No se exige aislamiento se exige empate con edificación colindante.

**8.6. Paramentación.** Rige la paramentación señalada en el plano urbanístico del desarrollo que se aprueba a través del presente acto, no se permiten avances sobre él. Este será uno de los requisitos que deberán tener en cuenta los curadores urbanos al estudiar y expedir las licencias de construcción.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**8.7 Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del 2010 y modificado por los Decretos Nacionales 092 de 2011, 915 de 2017 y 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**8.8 Lineamientos de Ruido,** Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, son los establecidos en la UPZ n.º.28, El Rincón o en la normativa vigente que regula la materia.

#### Artículo 9º. Normas arquitectónicas.

**9.1. Habitabilidad.** El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por quince (15) metros cuadrados.

**9.2. Iluminación y ventilación.** En las viviendas, solamente los baños y cocinas, depósitos y espacios de servicios podrán ventilarse por ductos, los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

**9.3. Subdivisiones.** Se rigen por lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Las dimensiones mínimas de los predios son las siguientes:

- Frente mínimo: 4,50 metros
- Área mínima: 54 metros cuadrados

Los lotes existentes que cuenten con áreas y dimensiones menores que aparecen en el plano original del desarrollo, quedan amparados por esta reglamentación y no se les exigirá el área y frente mínimo; no obstante, deberán acogerse a las demás normas contenidas en el presente acto administrativo.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111

Continuación de la Resolución No. 2115 DE 2023 Pág. 58 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

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

**9.4 Sótanos y semisótanos.** No se permiten.

**9.5. Rampas y escaleras.** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones deben retrocederse un metro de distancia como mínimo respecto del paramento de construcción.

**Parágrafo.** Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este artículo.

**Artículo 10º. Reconocimiento de edificaciones existentes.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes se deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de uso, de sismo resistencia y demás normas nacionales y distritales aplicables a la materia.

#### CAPÍTULO IV OBLIGACIONES, CONDICIONES DE ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS COMUNALES Y EFECTOS DERIVADOS DE LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

**Artículo 11. Obligaciones.** De conformidad con lo establecido en el numeral 4º del artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, son obligaciones del titular del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

**11.1. Ejecución del subsistema vial.** La malla vial deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de las mismas.

**11.2. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas.** La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como cancelar los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el desarrollo.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**11.3. Porcentaje exigido para zonas verdes y comunales.** La situación actual y porcentaje exigido para zonas verdes y comunales es la siguiente:

Área Total desarrollo	Suelo Protección	Área neta urbanizable	Área y % exigido de zonas verdes y comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y % faltante de zonas verdes o comunales	No. lotes
573.85 m <sup>2</sup>	0.0 m <sup>2</sup>	573.85 m <sup>2</sup>	143.46 m <sup>2</sup> (25%)	0.0 m <sup>2</sup>	143.46 m <sup>2</sup> (25%)	6

De conformidad con el literal h del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital de Hábitat, deberá coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas dentro del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios para que se puedan adelantar acciones que permitan generar zonas verdes y comunales para la población de este desarrollo, ya sea en el mismo asentamiento o en el sector, considerando el estudio zonal del área de conformidad con el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015.

**11.4 Acta de recibo o de toma de posesión de las zonas de cesión destinadas al uso público.** La incorporación de las áreas de cesión destinadas al uso público al inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, delimitadas en el Plano n.º S157/4-32, que hace parte integral de la presente resolución, podrá realizarse mediante acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal y el Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP; o en su defecto mediante acta de toma de posesión levantada por el Distrito en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en concordancia con el artículo 42 del Decreto Distrital 072 de 2023.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**11.5 Anotación en los folios de matrícula inmobiliaria.** El titular y la comunidad deberán adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la inscripción de este acto administrativo en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

**Parágrafo.** El Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público – DADEP – adelantará las gestiones necesarias para el recibo de las áreas de cesión identificadas en el Plano n.º S157/4-32, en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 12 -Participación en la plusvalía:** No se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “*Sector Rincón el Condor*” por estar clasificado en Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria y no hay predios de desarrollo sobre la malla vial arterial.

Así mismo, áreas clasificadas en Tratamiento de Mejoramiento Integral no configuran hecho generador de participación en plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, en esta medida, el presente acto administrativo no configura hecho generador del referido tributo.

## CAPÍTULO VI ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL

**Artículo 13 Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del estudio urbano del desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*”, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

**13.1. Mejoramiento de la infraestructura vial.** Es responsabilidad de la entidad competente incluir el desarrollo objeto de la presente Resolución, en la programación de la pavimentación de sus vías, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

**13.2. Mejoramiento y condiciones de redes de servicios públicos.** Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, incluir el desarrollo objeto de la presente Resolución en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

y presupuestal, así como con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a la prestación de dichos servicios de acuerdo a lo contemplado en el artículo 365 de la Constitución Política, el artículo 134 de la Ley 142 de 1994 .

**13.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.** La entidad competente deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan la generación de zonas verdes y comunales, de acuerdo con el diagnóstico realizado en el estudio zonal urbano y la disposición de predios en el sector.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 26 del Decreto Distrital 476 de 2015, el desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*”, presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 143.46 m<sup>2</sup>. Por tanto, se deberán adelantar las acciones de acuerdo con los resultados del estudio zonal, que permitan identificar áreas para suplir dicho déficit.

Dichas acciones serán evaluadas para eventualmente ser reservadas por la Secretaría Distrital de Planeación, con posterioridad al acto de legalización.

**13.4 Acciones de control urbano.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 de la Ley 1801 de 2016 que reglamentan los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, respectivamente, es responsabilidad de la Inspección de Policía competente en la localidad de Suba, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

**13.5.** El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público deberá solicitar ante Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del acto administrativo mediante el cual se decide la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor del Distrito Capital, identificado en Plano No S157/4-32 del desarrollo “*Sector Rincón el Cóndor*”, en concordancia con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 y la Resolución 9176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Continuación de la Resolución No. 2115 DE \_\_\_\_\_ Pág. 62 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

**13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -DIGER:** Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en los Conceptos Técnicos Nos. CT-8336 del 20 de marzo de 2018 y CT-8630 del 16 de julio de 2019 (Adenda No. 1 al CT-8336 del 20 de marzo de 2018), actualizados mediante concepto CT-8992 del 31 de mayo de 2022 (Adenda No.2 al CT-8336 del 20 de marzo de 2018), por parte de los propietarios y/o poseedores de los predios objeto de legalización.

**Parágrafo.** Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los planes y proyectos distritales y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las mismas.

## CAPÍTULO VII DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 14º. Efectos de la legalización.** La presente resolución hace las veces de licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Las construcciones existentes y las intervenciones que se adelanten con ocasión de la expedición de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades tendrán que ajustarse a las normas establecidas en la presente resolución y a las contenidas en las normas nacionales y distritales aplicables a la materia, especialmente al Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

Lo anterior, sin perjuicio de que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 o se cumpla el término al que se refiere el parágrafo 2 del presente artículo.

**Parágrafo 1.** Los titulares del derecho de dominio o los poseedores de los predios legalizados, según sea aplicable, están en la obligación de obtener el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción, en sus diferentes modalidades, ante las autoridades competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 265 de 2020, o el que lo modifique, derogue o sustituya.

**Parágrafo 2.** Las normas urbanísticas sobre usos, edificabilidad, tratamiento y demás necesarias para la resolución de solicitudes de reconocimiento y/o licenciamiento urbanístico

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

contenidas en la presente resolución, tendrán una vigencia de tres (3) años a partir de la ejecutoria de este acto administrativo, salvo que el interesado manifieste ante el Curador Urbano su voluntad expresa de acogerse a las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 dentro de este período de tiempo. Una vez vencido el término indicado, las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su reglamentación o la normas que lo modifique, adicione o sustituya.

Las demás disposiciones de la presente resolución se mantendrán vigentes en las mismas condiciones salvo que sean modificadas por disposiciones normativas de superior jerarquía.

**Artículo 15º. Alcance de la legalización.** La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios objeto del presente acto administrativo. Sus efectos inciden únicamente en el derecho público; es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

La legalización de asentamientos humanos de origen informal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación informal de inmuebles o por incurrir en infracciones urbanísticas.

**Artículo 16º. Notificación, comunicación y publicación.** La presente resolución se notificará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, a la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT, al responsable del trámite y a todas personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos establecidos en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011. A su vez, se comunicará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD a la Alcaldía Local de Suba y a la Inspección de Policía de la localidad de Suba.

Continuación de la Resolución No. 2115 DE 26 SEP 2023 Pág. 64 de 64

“Por la cual se legaliza el Desarrollo “Sector Rincón el Cóndor”, ubicado en la localidad n.º 11 Suba del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º S157/4-32 y se dictan otras disposiciones”

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 y se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 17º. Vigencia y recursos.** La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso - Administrativo.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los 26 SEP 2023

**FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL**  
Secretario Distrital de Planeación

**Revisión Técnica:** Margarita Rosa Caicedo Velásquez. Subsecretaria de Planeación Territorial  
Tatiana Valencia Salazar. Directora de Desarrollo del Suelo.  
Dayana Esperanza Higuera Cantor. Subdirección de Mejoramiento Integral.

**Revisión Jurídica:** German Alexander Aranguren Amaya. Subsecretario jurídico.  
Deisi Lorena Pardo Peña. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Marcela Giraldo Marín - PE- Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Adriana Silva Ordoñez Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Roger Alberto Sanguino PE-Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.  
Leonardo Andrés Santana Caballero - Abogado Subdirección de mejoramiento Integral.

**Proyectó:** Luis Guillermo Segura Chaparro - Subdirección de Mejoramiento Integral