

RESOLUCIÓN No. 1215 DE 2 JUN 2023

( )

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa del Distrito Capital, se aprueba el Plano n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

## LA SECRETARIA 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 *“Rincón Campestre”* fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado n.º 1-2018-65115 del 7 de noviembre de 2018, 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.

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

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 2 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 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 a los asentamientos humanos de origen informal en el ámbito distrital se rigen por el Decreto Distrital 476 de 2015 y dado que el Auto de Inicio del presente trámite de legalización fue emitido el 25 de febrero de 2019, la presente actuación se rige por dichas disposiciones.

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 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 *“Rincón Campestre”* cuenta con informe de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat de fecha 13 de junio de 2017; por tanto, queda cobijado por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 800 de 2018.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 3 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

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.*”.

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 “Rincón Campestre”**

Que la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el número 1-2018-65115 del 7 de noviembre de 2018, allegó la documentación necesaria para proceder con el trámite de legalización del desarrollo “Rincón Campestre”, ubicado en la localidad de Bosa.

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 186 del 16 de febrero de 2004, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que evidencia la existencia del desarrollo “Rincón Campestre” en dicha fecha.
- 2.3. Acta suscrita el 13 de julio de 2018, 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,

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 4 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “*Rincón Campestre*”

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 realizó visita ocular al asentamiento por parte de la Secretaría Distrital de Planeación y se determinaron las condiciones del desarrollo en el acta de visita a terreno del 11 de diciembre de 2018, concluyendo que el desarrollo “*Rincón Campestre*” presenta una estructura urbana definida y una consolidación del 70%.

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 “*Rincón Campestre*”, en consecuencia, expidió el Auto de inicio del 25 de febrero de 2019.

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:

NOMBRE	INSTRUMENTO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
Cristóbal Pérez Salgado y Jaime Garzón González	Escritura pública de compraventa No. 2059 de 08 de octubre de 1998, otorgada en la Notaria 39 del Círculo de Santafé de Bogotá D.C.	50S-1136229, 50S-1136228, 50S-1136227, 50S-1136226 y 50S-1136225, correspondientes a los lotes 1, 2, 3, 4 y 5 que mediante escritura pública No. 902 de 11 de noviembre de 1998, fueron englobados en uno solo que se denominó Rincón Campestre y luego se dividió materialmente en 143 lotes.

Que en el informe de viabilidad de la Secretaría Distrital de Hábitat (SDHT) se indicó que el número de lotes era de 143; no obstante, al revisar el plano en trámite vs. capa de loteo catastral, se encontró que son 142 lotes, por cuanto en la manzana 7 del plano en trámite está

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 5 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

el área identificada como Zona Comunal, la cual no se encuentra enumerada como lote urbanístico.

### 3.1. Vinculación de propietarios y terceros interesados

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

Oficio enviado por la SDP	Correo Certificado No. de guía	Propietario del predio de mayor extensión	Dirección de correspondencia	Notas de Entrega
2-2019-33878 del 29 de mayo de 2019	74792474	Cristóbal Pérez Salgado y Jaime Garzón González	Calle 69 B SUR No. 85-02 Interior 1	Devolución - Intento de entrega - Cerrado Definitivo

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 Nuevo Siglo*” el 13 de marzo de 2019. 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 22 de septiembre y el 7 de octubre de 2021, en el cual se informó a los propietarios del predio de mayor extensión del desarrollo “*Rincón Campestre*”, 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

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 6 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

se hicieron parte dentro del trámite de la legalización del desarrollo “Rincón Campestre”, por lo tanto, no se presentaron objeciones ni recomendaciones frente al mencionado trámite.

#### 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:

Desarrollo “Rincón Campestre” Conceptos de viabilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios	
<p><b>EAAB –ESP</b>  <b>Memorando</b>  <b>N.º 3531003–</b>  <b>2020-1929</b>  <b>Fecha: 29 de</b>  <b>octubre de</b>  <b>2020</b>  <b>Actualización</b>  <b>radicado No.</b>  <b>3531003-S-</b>  <b>2022-128964 de</b>  <b>13 de mayo de</b>  <b>2022</b></p>	<p>La Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá mediante Memorando 3531003–2020-1929 del 29 de octubre de 2020, señaló:</p> <p><i>“(…)En atención al comunicado motivo del asunto, respecto al Desarrollo Rincón Campestre, esta dirección informa que frente a la aclaración al concepto técnico de prestación de servicios No. 35100-2018-U&amp;C-1956/S-2018-319698 del 29/10/2018 emitido por la Dirección Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 5, que la misma solicitud fue evocada por su Dirección mediante MI- 3050001-2020-1674 del 27/07/2020 al cual se le dio respuesta mediante el MI- 3531003– 2020-1470 del 27/08/2020 y que se adjunta con la presente para su lectura.</i></p> <p><i>Respecto al desarrollo adyacente denominado la esmeralda se informa que este, fue adoptado mediante la Resolución No. 337 de 1989, expedida por la DAPD, permitiendo su legalización urbana para darle acceso de manera oficial a los servicios públicos domiciliarios, en un periodo de tiempo diferente, cuando aún no se tenía la actuación ni diseños del Plan Parcial La Palestina.</i></p>

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 7 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”



*En lo que concierne a las obras que reporta la comunidad en el sector, se informa que actualmente se están ejecutando las obras del proyecto Plan Parcial La Palestina mediante carta de compromiso 9-99-30100-1181-2019 del 06/11/2019 a cargo del Urbanizador, cuyo avance es del 59%, así las cosas, se continuara con el seguimiento para actuar en cuanto se finiquiten las condiciones técnicas y se cuente con la legalización del barrio necesarias para madurar la iniciativa del barrio Rincón Campestre como proyecto.*

*Esta Dirección procederá a gestionar la solicitud de recursos con fines de planificar el diseño y construcción de las redes de Acueducto y Alcantarillado del sector Rincón Campestre, en cuanto se dé acto resolutorio de legalización del barrio por parte de la Secretaria de Planeación Distrital y que como condición se tiene que se reciban las obras ejecutadas para el Plan Parcial La Palestina según diseño 32557 de Acueducto y 8471 de Alcantarillado, que contempla el caudal de suministro y las áreas de drenaje sanitario y pluvial para el área de manejo diferenciado (Rincón Campestre).(…)* (Subrayado fuera del texto original)

Posteriormente la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá S.A. E.S.P., mediante radicado No. 3531003-S-2022-128964 de 13 de mayo de 2022, actualizó la viabilidad en los siguientes términos:

*“VIABILIDAD DE SERVICIOS Y DATOS TECNICOS*

*Teniendo en cuenta que mediante Oficio S-2018-319698 del día 29/10/2018 se expidió el respectivo concepto para el desarrollo RINCON CAMPESTRE, cuya vigencia de Tres (3) años ya culminó, y que se requiere actualización de la vigencia para que la Secretaria*

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 8 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*Distrital de Planeación continúe con su gestión de legalización, se emite concepto con nueva Vigencia de TRES (3) AÑOS a partir de la expedición del presente documento, por consiguiente se procede a relacionar las características y datos técnicos particulares conforme al plano del asentamiento y loteo interno entregado por la SDP en su requerimiento*

<b>LOCALIZACIÓN DEL DESARROLLO</b>	Ubicado entre la KR 85 a la KR 85D y entre CL 68 SUR a la CL 69 SUR al límite de lote privado/ Localidad de Bosa / Zona 5 (ver esquema pg.2).	
<b>AREA DEL PREDIO</b>	14682,53 m2	8 manzanas 142 predios

*La presente Viabilidad de Servicios, se expide bajo Decreto 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”. El cual en el CAPITULO III. DE LAS FUNCIONES EN EL TRAMITE DE LEGALIZACION URBANISTICA, Artículo 14. Funciones del Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios. Parágrafo 2º. “Las empresas de servicios públicos y entidades integrantes del comité, contarán con un mes (1) para expedir los conceptos técnicos, viabilidad de prestación de servicios públicos y áreas con restricciones urbanísticas, requeridos para determinar la viabilidad de la legalización y regularización urbanística de barrios”, por lo tanto, constituye autorización para presentar los diseños y NO CONSTITUYE AUTORIZACION para la construcción de redes de acueducto y alcantarillado.*

(...)  
ACUEDUCTO

*Para el suministro del desarrollo RINCON CAMPESTRE, de la Localidad de Bosa, se deberá tener en cuenta (referencia concepto MI-3532002-2022-0090 de la División Servicio Acueducto):*

- *El asentamiento hace parte de la Unidad operativa UMOP 5010103 y no cuenta con redes oficiales sobre los corredores internos y perimetrales proyectados, las redes más próximas son: red oficial de Ø3” en PVC sobre la KR 85D, y red de Ø3” en PVC sobre la CL 69B SUR. Para la conexión y adecuada prestación del servicio a la totalidad de predios se deberá diseñar y construir las redes por los tramos oficiales viales o peatonales internos que carecen de infraestructura, teniendo en cuenta las zonas de afectación vial y ambiental. No se deberán proyectar, diseñar y/o construir redes de infraestructura de acueducto dentro del área de protección y conservación aferente al río Tunjuelo.*

2 JUN 2023

Continuación de la Resolución No. 1215 de \_\_\_\_\_ Pág. 9 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

- De acuerdo con la normatividad SISTEC vigente de ola EAAB-ESP, debe cubrirse el frente de los predios con una red mínima de Ø4”, de la cual se derivarán las correspondientes acometidas, previo diseño, enmallando con las redes existentes, verificando el cubrimiento de hidrantes y ubicación de válvulas operativas.
- Actualmente se está ejecutando el proyecto de infraestructura de acueducto que tiene derivación de la línea de por parte del Plan Parcial La Palestina a cargo del Urbanizador Las Galias bajo carta de compromiso 9-99-30100-1181-2019 del 06/11/2019, numero de diseño de acueducto 32557, que tiene contemplado el asentamiento como área de manejo diferenciado y red de acueducto sobre la KR 85.



- No se identifican redes menores oficiales de distribución de acueducto que cubran la totalidad de los predios, por lo que se asume la existencia de redes comunitarias, de las que la EAAB-ESP no tiene conocimiento ni responsabilidad.
- Comercialmente se tiene la existencia de 75 suscriptores en Ciclo I, con facturación sin cargos fijos ni micromedición.
- Es de aclarar que una vez el sector del asunto, haya realizado el trámite de legalización de desarrollo urbanístico y cuente con Certificado de Legalización del Barrio expedido por la Secretaria de Planeación Distrital y el correspondiente plano de loteo, la Empresa Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP, iniciará la consecución de los recursos e incluirá dentro del plan de Desarrollo la elaboración

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

	<p>del plan de contratación de los diseños de detalle y obras de las redes menores de acueducto.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta tanto no se definan los diseños definitivos de los corredores viales que permitan el uso del espacio público para el diseño y construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios no se evidencia viable la elaboración de soluciones definitivas de suministro de acueducto. Se deberá diseñar y construir enmallado de redes por todos los corredores viales al interior del desarrollo definidos por la Secretaría Distrital de Planeación SDP y aprobados por planos de loteo (espacio público para instalación de redes de servicios públicos oficiales).</li> <li>• Es de aclarar que la Empresa garantiza una presión de servicio de 15 m.c.a (inmediatamente antes del medidor de agua), por tanto, en caso de edificaciones mayores de 3 pisos, cada predio deberá contar con un sistema alternativo, ya sea de bombeo o sistema elevado de tanques que suministre la presión adecuada, lo anterior de acuerdo con la normatividad vigente de la Empresa al respecto con soportado en lo dispuesto en la Ley 142 de 1994. Los costos de diseño, construcción, operación y mantenimiento será exclusivamente responsabilidad del beneficiario.</li> <li>• Para la ejecución de diseño y construcción de infraestructura se deberá investigar en terreno la existencia de redes de acueducto adyacentes al desarrollo e incorporar en sus proyectos las redes que no se encuentren incorporadas en el Catastro Oficial de Redes, así mismo debe entregar la información a la EAAB-ESP, para incorporar la red que entraría en servicio, previa verificación de la capacidad hidráulica de las mismas.</li> <li>• Para garantizar el servicio del asentamiento es necesario que el Plan Parcial la Palestina culmine la obra, entregue a la EAAB el total de requerimientos y ponga en operación la infraestructura de donde se tendrá la posibilidad de conexión”.</li> </ul>
<p><b>CODENSA</b> Oficio No.1-2018-39379 Fecha: 11 de octubre de 2018</p>	<p>Mediante oficio No. 1-2018-39379 del 11 de octubre de 2018, la empresa CODENSA S.A. ESP emitió concepto para el desarrollo “Rincón Campestre”, informando:</p> <p>“(…) Hemos recibido su comunicación mencionada en el asunto, mediante la cual solicita se expida el concepto técnico correspondiente al asentamiento Rincón Campestre; al respecto nos permitimos informar que una vez verificado nuestro sistema de información se pudo establecer que el barrio Rincón Campestre de la localidad de Bosa, no presenta afectación por líneas de alta tensión de energía.</p> <p>Dado lo anterior, en el CODENSA cuenta con la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de energía eléctrica al mencionado sector. (...)”.</p>
<p><b>ETB</b> Oficio No. ECGC-EOI</p>	<p>Mediante Oficio No. ECGC-EOI 1511-2018 del 24 de septiembre de 2018, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P., determinó para el desarrollo “Rincón Campestre”:</p>

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 11 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

<p><b>1511-2018</b> <b>Fecha: 24 de septiembre de 2018</b></p>	<p><i>“(…) La prestación del servicio de telecomunicaciones para el lote del asunto, puede hacerse desde la central Bosa, o desde algún equipo remoto que se tenga en la zona.</i></p> <p><i>Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4 m2 por cada 1590 servicios y/o 3x2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.</i></p> <p><i>En el momento del estudio de factibilidad se hará la evaluación pertinente. con el fin de precisar el espacio requerido. Este espacio deberá ser cedido a la Empresa en comodato y en ninguno momento representará costos para ETB.</i></p> <p><i>Vale la pena aclarar que dicho espacio debe corresponder a suelo útil, es decir que no sea espacio público.</i></p> <p><i>La construcción de la red 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 el aprovisionamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación de la SDP a través de sus Curadurías Urbanas. (…)</i>”.</p>
<p><b>GAS NATURAL</b> <b>Oficio No.10150224-693-2018</b> <b>Fecha: 19 de septiembre de 2018</b></p>	<p>Mediante oficio No. 10150224-693-2018 del 19 de septiembre de 2018, la empresa GAS NATURAL S.A. E.S.P. informó para el desarrollo “Rincón Campestre”:</p> <p><i>“(…) De acuerdo a su solicitud donde solicita los conceptos técnicos para los desarrollos detallados en la tabla No 1 adjunta en el oficio, actualmente en proceso de legalización urbanística, nos permitimos informarle lo siguiente:</i></p> <p><i>Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. 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> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>DESARROLLO</b></p> <p>Rincón Campestre</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</i></p>

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 12 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*cuenta las zonas de afectación por riesgo geotécnico, remoción en masa, ronda hidráulica, corredor de líneas de altas tensión y áreas sin legalizar, así mismo el presente certificado no constituye obligación para Gas Natural S.A. E.S.P. de prestación del servicio al urbanismo y/o proyectos de desarrollo, ni tampoco la disponibilidad inmediata del servicio.*

*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 Gas Natural S.A. E.S.P. 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. (Art. 229, decreto 190 de 2004).*

*Si el desarrollo prevé la construcción de instalaciones internas estas deben cumplir lo establecido por la resolución No. 14471 de mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio.*

*Para complementar la información requerida en cuanto a procesos comerciales, favor comunicarse con Delegación de Expansión Bogotá y para especificaciones técnicas y procesos constructivos, y una vez definida la fase de construcción del proyecto, favor comunicarse con Servicios Técnicos al teléfono 405 05 00.*

*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 m<sup>3</sup>/h por unidad de vivienda. (...)*

## 4.2 Concepto Técnico del IDIGER

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER expidió el concepto técnico No. CT-8432 del 23 de octubre de 2018, para el desarrollo “Rincón Campestre”, el cual concluyó:

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

*El IDIGER realizó el análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación por desbordamiento del desarrollo Rincón Campestre, encontrando que desde el punto de vista de riesgo, se considera factible la legalización del desarrollo, y, para evitar que dichas condiciones se deterioren, una vez legalizado, se recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento*

2 JUN 2023

Continuación de la Resolución No. 1 2 1 5 de \_\_\_\_\_ Pág. 13 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*integral del sector bajo adecuados lineamientos técnicos.*

- *En el área donde se encuentran las viviendas localizadas en el desarrollo Rincón Campestre, la amenaza presenta un nivel inferior al considerado como bajo por eventos de inundación por desbordamiento, teniendo en cuenta la zonificación de amenaza establecida, conforme con los resultados obtenidos en el proyecto de “Incorporación de Gestión de Riesgos en la Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital 2016-2017”.*
- *En el análisis de riesgo se definió que el desarrollo **Rincón Campestre** se encuentra en una zona que presenta actualmente condiciones de riesgo en un nivel inferior al riesgo bajo ante eventos de inundación por desbordamiento, tal y como se muestra en el Anexo 1.*
- *De acuerdo a las modelaciones de los cuerpos de agua del Distrito realizadas por el IDIGER, los niveles del río Tunjuelo quedan contenidos dentro del cuerpo de agua, lo cual coincide con la zona establecida por la EAB como “zonas de ampliación de cauce”, tal y como se muestra en el Anexo 1.*

*En relación con el desarrollo objeto de análisis, se recomienda:*

- *Teniendo en cuenta que se pueden presentar eventos de encharcamiento, por tratarse de un sector dominado por una topografía plana, se recomienda a la EAB-ESP implementar obras de infraestructura y mantenimiento, que contribuyan con el mejoramiento integral del sector, entre otras, mantenimiento de las redes de acueducto y alcantarillado sanitario, de las vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial, implementando las medidas que garanticen que no se presenten obstrucciones así como reflujos de aguas por el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial establecido en esta zona.*
- *Para el diseño sismo resistente de las edificaciones en los diseños estructurales y geotécnicos deben tenerse presente las disposiciones del Decreto 523 de 2010, por el cual se adopta la microzonificación sísmica de Bogotá, que el sector está localizado en la zona geotécnica “Lacustre A” y en la zona de respuesta sísmica “Lacustre-500”, donde pueden presentarse efectos de sitio relacionados con Amplificación del suelo. Bogotá está localizada en una zona de amenaza sísmica INTERMEDIA, para la cual la aceleración horizontal pico efectiva de diseño es de 0.15 g.*
- *Para futuros proyectos urbanísticos o cualquier actividad que requiera realizar*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*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”.*

- *Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local o la autoridad competente el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente y ejercer el control urbano en los predios del sector.*
- *Se recomienda a los propietarios y/o constructores que en el sistema de alcantarillado y drenaje de los nuevos desarrollos o procesos de renovación urbana o redensificación, se mantenga la separación de aguas lluvias y aguas residuales, para garantizar que por efectos de la variabilidad climática, por las altas precipitaciones o eventos externos, no se afecte el tratamiento de las aguas residuales por excesos en los volúmenes de diseño de las plantas de la ciudad.*
- *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 emergencias 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 se realizaron para la legalización del desarrollo y están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante la visita al polígono del mismo. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán de realizar los ajustes y variaciones que sean del caso.*

*Se reitera que la vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por lo tanto si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones este deberá ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio. (...)*”

Continuación de la Resolución No. 1 2 1 5 de 2 JUN 2023 Pág. 15 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante el Oficio No. 2021EE12734 del 12 de octubre del 2021, remitió el concepto técnico No. CT-8901 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8432 del 23 de octubre de 2018, el cual señala lo siguiente:

“(…) 3 INTRODUCCIÓN

(…)

*Dado que una parte de los antecedentes de riesgo presentados en el concepto técnico CT-8432 de 2018 se encuentran basados en la Resolución 1060 de 2018, se hace necesario actualizar el documento a la normatividad vigente. De igual manera, dado que en la actualidad se evalúa el escenario de “amenaza de inundación por rompimiento de jarillones” a escala 1:5000 en el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial y de la implementación del Decreto 1807 de 2014, y con base en el requerimiento manifestado por la Secretaría Distrital de Planeación, se hace necesario incorporar al concepto técnico CT-8432 de 2018 las conclusiones y recomendaciones necesarias para garantizar que dicho componente sea considerado dentro de la planificación territorial del mencionado Desarrollo.*

*Por lo anterior, se eleva adenda a los siguientes numerales del Concepto Técnico CT-8432 de 2018, en lo concerniente a:*

*Numeral 5 – “ANTECEDENTES”: Se modifica el primer párrafo y se actualiza la Figura 2 de dicho numeral “Amenaza por inundación por desbordamiento para el desarrollo Rincón Campestre de acuerdo con la Resolución 1641 de 2020”.*

(…)

**EL NUMERAL 5 “ANTECEDENTES” SE MODIFICA DE LA SIGUIENTE MANERA:**

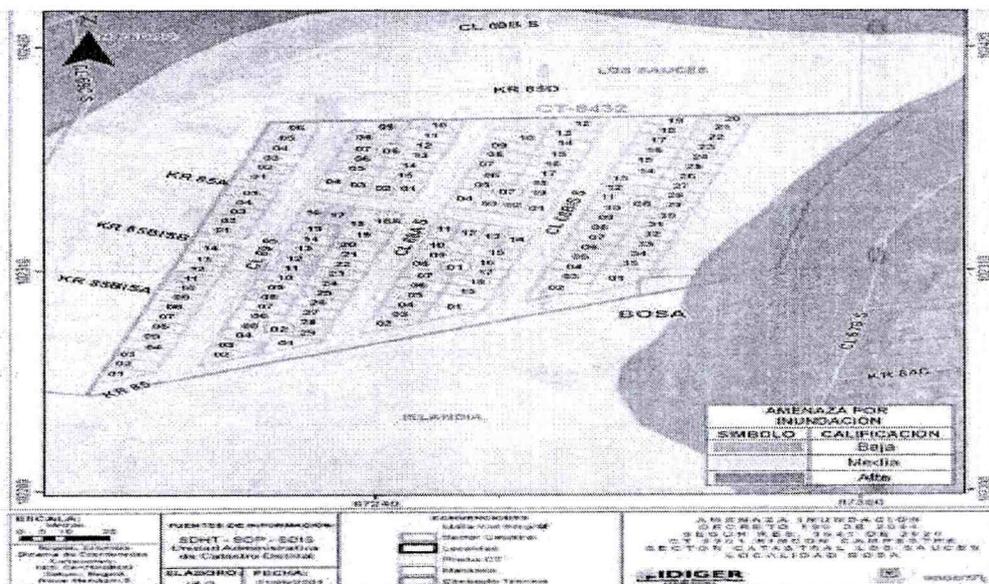
*Se reemplaza el primer párrafo del Numeral 5 que reza lo siguiente: “Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta el Plano Normativo “Amenaza por Inundación” de la Resolución 1060 de 2018 de la Secretaría Distrital de Planeación. De acuerdo con el Plano Normativo citado, el área donde se encuentra localizado el desarrollo Rincón Campestre la localidad Bosa, presenta amenaza media y alta por inundación por desbordamiento y se presenta en la Figura 2.” Quedando de la siguiente manera:*

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 16 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Para elaborar el presente pronunciamiento se utilizó como fuente primaria de consulta la Resolución 1641 de 2020 de la Secretaría Distrital de Planeación (Mapa No. 4 “Amenaza por Inundación” del Decreto 190 de 2004). De acuerdo con el Plano Normativo citado, el área donde se encuentra localizado el desarrollo Rincón Campestre la localidad Bosa, presenta amenaza media y alta por inundación y se presenta en la **Figura 2**.

Se actualiza la Figura 2 del numeral 5, quedando de la siguiente manera:



**Figura 1.** Mapa “Amenaza por inundación” para el desarrollo Rincón Campestre, Decreto 190 de 2004 (Resolución 1641 de 2020 de la Secretaría Distrital de Planeación)  
 (Se aclara que el resto de información contenida en el numeral 5 se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8432 de 2018, por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).

(...)

EL NUMERAL 10 - “CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES” SE MODIFICA DE LA SIGUIENTE MANERA:

Se incorpora al numeral 10 las siguientes conclusiones:

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*En conclusión, las medidas estructurales para la mitigación del riesgo implementadas en la ciudad referentes al río Tunjuelo en el marco de lo establecido en el Decreto 190 de 2004, reducen la amenaza por inundación más no lo eliminan, situación coadyuvada por la morfología del terreno, por lo tanto, es necesario que éstas medidas cuenten con análisis de riesgos detallados que den cuenta de programas de mantenimiento periódico y medidas complementarias que redunden en su estabilidad y funcionalidad, el cual debe ser realizado por los responsables, y en el caso que se identifiquen acciones correctivas sobre las medidas, estas deberán ser implementada en el corto plazo, lo anterior con fundamento en lo establecido mediante el Decreto 2157 de 2017 tal como se mencionó anteriormente.*

*En relación con el desarrollo en mención al estar expuesto ante la amenaza por Inundación por Rompimiento de Jarillón, no se generan restricciones para su desarrollo. Sin embargo, la entidad responsable, que para este caso es la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP, de las obras de control de inundaciones del río del río Tunjuelo, debe dar cumplimiento a lo establecido mediante los artículos 38 y 42 de la Ley 1523 de 2012, y en el Decreto 2157 de 2017, a fin de que estas medidas de reducción garanticen el mantenimiento periódico, estabilidad y funcionalidad, identificando las medidas correctivas, para que estas sean implementadas en el corto plazo, lo anterior con fundamento en el Decreto 2157 de 2017.*

*Artículo 2.3.1.5.1.1.2.- Alcance. - El Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP) incluirá, entre otros aspectos, el análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional, sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia de posible afectación por la entidad, así como de su operación que puedan generar una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento de la sociedad. Con base en ello realizará el diseño e implementación de medidas para reducir las condiciones de riesgo actual y futuro, además de la formulación del plan de emergencia y contingencia, con el fin de proteger la población, mejorar la seguridad, el bienestar y sostenibilidad de las entidades”.*

*Artículo 2.3.1.5.1.2.1.- Ámbito de aplicación. - El presente capítulo aplica a todas las entidades públicas y privadas, que desarrollen sus actividades en el territorio nacional, encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre debido a eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional.*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*Parágrafo. – La elaboración e implementación del PGRDEPP aplicable a las entidades descritas en el ámbito de éste capítulo, deberá desarrollarse mediante la articulación, el fortalecimiento y el mejoramiento de los sistemas de gestión que puedan ser implementados por la entidad.*

*(Se aclara que el resto de información contenida en el numeral se mantiene de conformidad con el concepto técnico CT-8432 de 2018, por lo tanto, ésta no se relaciona en el presente documento).*

*NOTA: Las demás consideraciones, así como también (es decir, el contenido de los numerales que no fueron objeto de aclaraciones) establecidas en el Concepto Técnico CT-8432 de 2018, emitido por esta entidad para el desarrollo Rincón Campestre, se mantiene sin modificación. (...)*

#### 4.3 Otros Pronunciamientos

Que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, mediante comunicación No. 2018EE224407 del 25 de septiembre de 2018, concluye que el desarrollo “Rincón Campestre”: “(...) En atención al asunto de la referencia, me permito informarle que una vez consultada la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial – POT Decreto 190 de 2004, se observó que el desarrollo Rincón Campestre de la localidad de Bosa, presenta en algunos de sus lotes afectación parcial con respecto al corredor ecológico de ronda del Río Tunjuelo, como se describe a continuación:

**Tabla 1. Coordenadas polígonos afectados**

MANZANA	#LOTE	AFECTACIÓN	COORDENADAS POLÍGONOS AFECTADOS	
			X	Y
8	1	PARCIAL	87,298,135	102,303,19
			87,301,306	102,304,732
			87,302,640	102,309,274
			87,299,984	102,310,039
	20	PARCIAL	87,325,428	102,384,115
			87,324,444	102,380,805
			87,323,413	102,381,097
	21	PARCIAL	87,324,444	102,380,805
			87,323,413	102,381,097

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 19 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

			87,323,092	102,376,088
	22	PARCIAL	87,323,092	102,376,088
			87,320,546	102,376,802
			87,321,625	102,371,228
			87,317,605	102,372,396
	23	PARCIAL	87,321,625	102,371,228
			87,317,605	102,372,396
			87,316,290	102,370,427
			87,315,589	102,367,832
			87,320,023	102,366,556
	24	PARCIAL	87,315,589	102,367,832
			87,320,023	102,366,556
			87,314,281	102,362,987
			87,318,588	102,361,718
	25	PARCIAL	87,314,281	102,362,987
			87,318,588	102,361,718
			87,317,002	102,356,942
			87,312,974	102,358,147
	26	PARCIAL	87,317,002	102,356,942
			87,312,974	102,358,147
			87,311,671	102,353,318
			87,315,627	102,352,153
	27	PARCIAL	87,311,671	102,353,318
			87,315,627	102,352,153
			87,310,383	102,348,552
			87,314,256	102,347,452
	28	PARCIAL	87,310,383	102,348,552
			87,314,256	102,347,452
			87,309,098	102,343,790
			87,312,737	102,342,682

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 20 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

29	PARCIAL	87,309,098	102,343,790
		87,312,737	102,342,682
		87,311,297	102,337,894
		87,307,795	102,338,967
30	PARCIAL	87,311,297	102,337,894
		87,307,795	102,338,967
		87,309,856	102,333,106
		87,306,489	102,334,128
31	PARCIAL	87,309,856	102,333,106
		87,306,489	102,334,128
		87,305,183	102,329,295
		87,308,410	102,328,301
32	PARCIAL	87,305,183	102,329,295
		87,308,410	102,328,301
		87,306,923	102,323,527
		87,303,872	102,324,436
33	PARCIAL	87,306,923	102,323,527
		87,303,872	102,324,436
		87,302,585	102,319,672
		87,305,458	102,318,823
34	PARCIAL	87,302,585	102,319,672
		87,305,458	102,318,823
		87,303,996	102,314,060
		87,301,289	102,314,873
35	PARCIAL	87,302,640	102,309,274
		87,299,984	102,310,039
		87,303,996	102,314,060
		87,301,289	102,314,873

Continuación de la Resolución No. 1 2 1 5 de 2 JUN 2023 Pág. 21 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*En los polígonos indicados en la tabla No. 1, no es viable desarrollar un uso urbano diferente al indicado en el artículo 103 del Decreto 190 de 2004 – POT; cumpliendo lo anterior, se considera ambientalmente viable la legalización del desarrollo urbanístico Rincón Campestre de la localidad de Bosa. (...)” .*

Que la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio n.º 3-2020-09981 del 5 de junio de 2020, encontró que el plano del desarrollo “*Rincón Campestre*”, 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. 3-2019-08272 de 11 de abril 2019, adelantó el estudio vial al plano del desarrollo “*Rincón Campestre*”, en el cual informó lo siguiente:

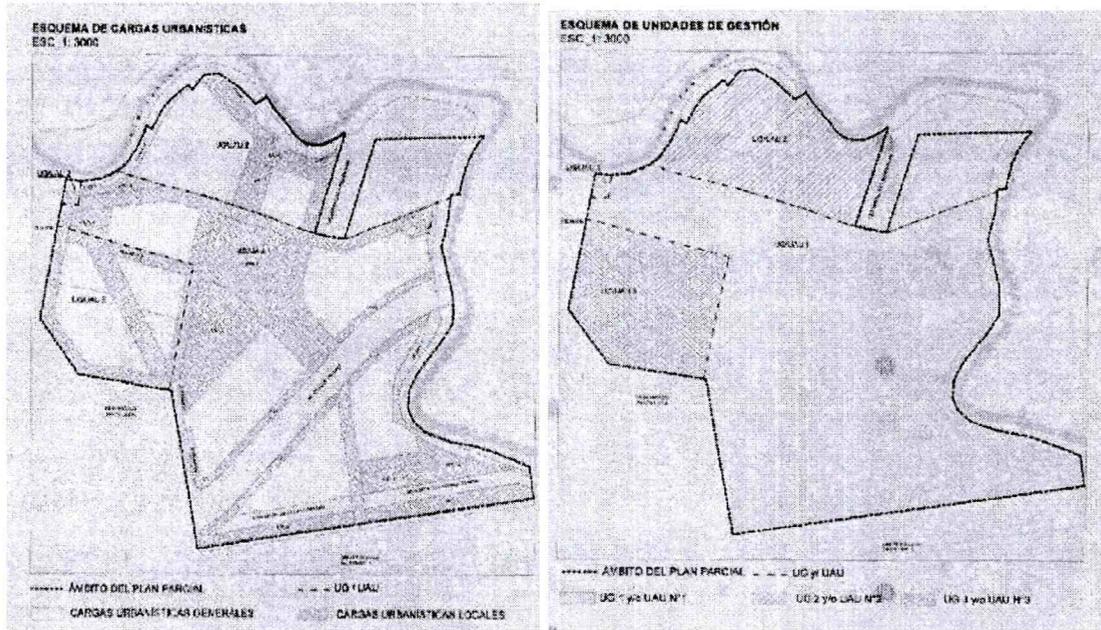
“(…) **A. ESTUDIO VIAL RINCÓN CAMPESTRE:**

*Basados en la conexión vial que a futuro dará el Plan Parcial La Palestina, a continuación, se presenta el estudio vial solicitado, el cual será funcional sólo cuando se dé el acceso al Desarrollo Rincón Campestre a través de los corredores viales que logren la conexión requerida (Corredores viales que serán construidos y entregados por el Plan Parcial).*

*Al respecto se precisa que el plano 2 de 2 (Propuesta Urbana) del Plan Parcial La Palestina, establece que las vías referidas en el párrafo anterior corresponden a “CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES” de la Unidad de Gestión 1 (UG1), a desarrollarse en la “ETAPA 2” de dicha UG, la cual se tiene prevista ejecutar en un lapso comprendido entre “3 a 20 AÑOS”, así:*

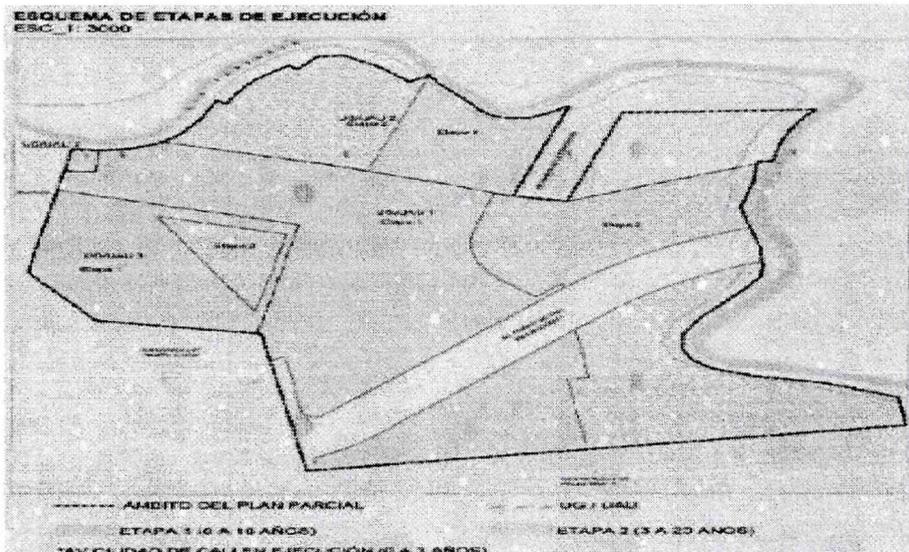
Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 22 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”



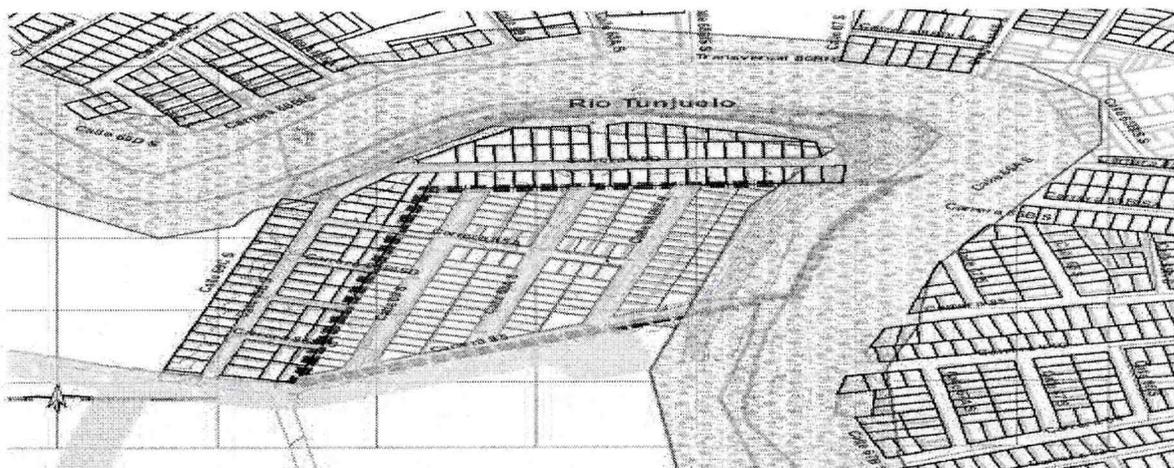
Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 23 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”



Fuente: Plano 2 de 2 del Decreto 785 de 2017 – Plan Parcial La Palestina

Bajo las anteriores consideraciones y las que se relacionan en los literales subsiguientes, el estudio vial del Desarrollo Rincón Campestre, fundamentado en la conexión vial que dará a futuro el Plan Parcial La Palestina, es el siguiente:



Fuente: Estudio vial Rincón Campestre (Vías locales en color amarillo) Cobertura de lotes vectorizados (Color negro) y lotes catastrales (Color azul) de la BDGC de la SDP Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB - Lindero en color rojo punteado)

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

Código Postal: 1113111



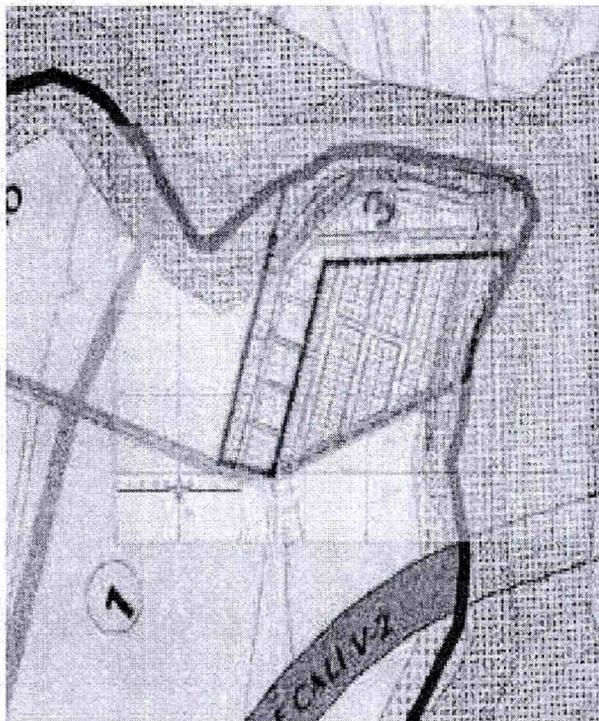
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

**CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL:**

- **Vía 4 del Plan Parcial La Palestina:**

La totalidad del Corredor de Movilidad Local (CML) se encuentra por fuera del lindero del Desarrollo Rincón Campestre, no obstante, se incluye en el estudio vial por estar contenido en la cartografía de la UPZ 85 Bosa Central y en la cartografía del Plan Parcial La Palestina (Incluido como Vía 4).

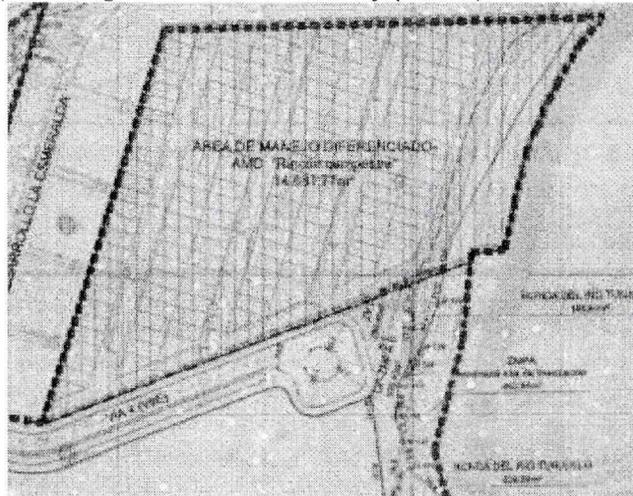


UPZ 85 BOSA CENTRAL		CONTENEDORES		SÍMBOLOS PARA LA NORMALIZACIÓN		SÍMBOLOS PARA LA NORMALIZACIÓN		
FICHAS Y PLANO DE USOS PERMITIDOS		<ul style="list-style-type: none"> <li>TERMINO EXISTENTE</li> <li>TERMINO COMANDO</li> <li>LINEA DE LINDERO</li> <li>LINEA DE LINDERO ALTERNATIVO</li> <li>LINEA DE LINDERO EN LINDERO DE PLANEACION</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PROYECTO</li> <li>PROYECTO EN CURSO</li> <li>PROYECTO COMPLETADO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA DE LINDERO ALTERNATIVO</li> <li>LINEA DE LINDERO EN LINDERO DE PLANEACION</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA DE LINDERO ALTERNATIVO</li> <li>LINEA DE LINDERO EN LINDERO DE PLANEACION</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA DE LINDERO ALTERNATIVO</li> <li>LINEA DE LINDERO EN LINDERO DE PLANEACION</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA DE LINDERO ALTERNATIVO</li> <li>LINEA DE LINDERO EN LINDERO DE PLANEACION</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA DE LINDERO ALTERNATIVO</li> <li>LINEA DE LINDERO EN LINDERO DE PLANEACION</li> </ul>

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 25 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Fuente: Plano 2 de 4 de la UPZ 85 Bosa Central  
Levantamiento topográfico (Archivo dwg DLMIB – Lindero en color rojo punteado)



CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL LA PALESTINA			
104	VÍA 4 (V-9)	5.421,39	5.421,39

Fuente: Plano 1 de 2 del Decreto 785 de 2017 – Plan Parcial La Palestina

#### **MALLA VIAL:**

- **Calle 69 Sur entre los linderos norte y sur del Desarrollo:** Vía tipo V-9 de mínimo 8 metros entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del desarrollo en estudio, en ambos costados.
- **Calle 68A Sur entre los linderos norte y sur del Desarrollo:** Peatonal de ancho variable (Mayor a 6 metros) entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del desarrollo en estudio, en ambos costados.
- **Calle 68Bis Sur entre los linderos norte y sur del Desarrollo:** Peatonal de ancho variable (Mayor a 6 metros) entre líneas de demarcación. Paramentada con los lotes del desarrollo en estudio, en ambos costados.
- **Vía 4 del Plan Parcial La Palestina:** Apartes del radicado SDP 2-2018-14357 de marzo de 2018:

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

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 26 de 54

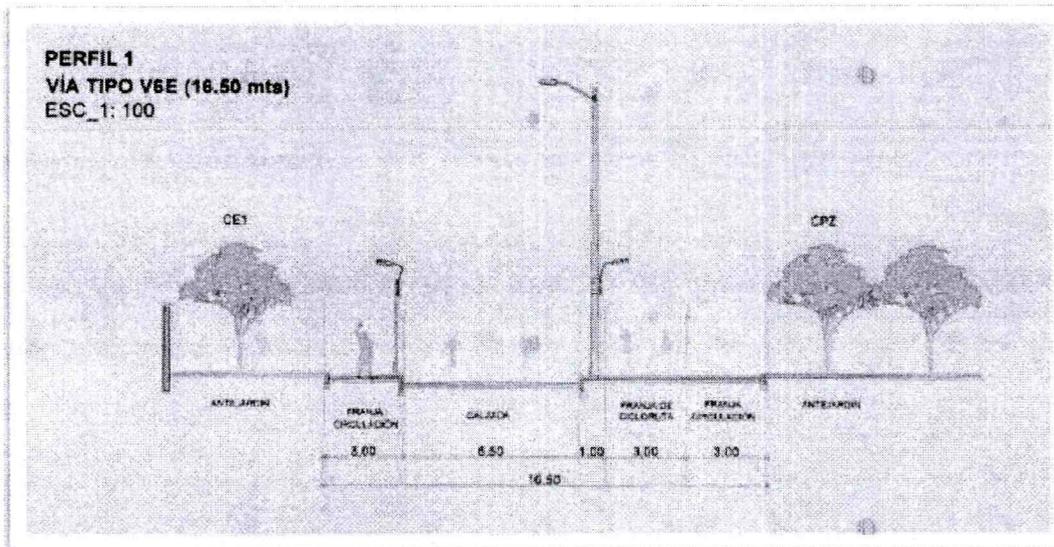
“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*Las vías validadas en el presente estudio vial, corresponden a las adoptadas en el Decreto 785 de 28 de diciembre de 2017 “Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 575 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa y se dictan otras disposiciones.”, así:*

**Vía 4 (Sin Nom Vial):** Vía intermedia Corredor de Movilidad Local, tipo V-6E de 16,50 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación. Tramo Vía 4 entre Vía 2 y Vía 8.

**Vía 4 (Sin Nom Vial):** Vía intermedia Corredor de Movilidad Local, terminada en volteadero, tipo V-6E de 16,50 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación. Tramo Vía 4 entre Vía 8 y volteadero.

Fuente: Radicado SDP 2-2018-14357 de marzo de 2018 (Relacionado en Radicado SDP 2-2018-51254 de agosto de 2018)



Fuente: Plano 2 de 2 del Decreto 785 de 2017 – Plan Parcial La Palestina

Se trazan sobreeanchos de andén entre la Vía 4 del Plan Parcial (Que coincide con el lindero sur del Desarrollo Rincón Campestre) y los paramentos de los predios del Desarrollo en estudio.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*NOTA: Las Carreras 85A, 85Bis B, 85Bis A y 85Bis, entre el lindero occidental de Desarrollo y la Calle 69 Sur, así como la Carreras 85A entre las Calles 69 Sur y 68Bis Sur, no se trazan como vías; de lo contrario deberán cumplir con el ancho mínimo de 6 metros previsto por las normas de la EAAAB. (...)*”

Que en consecuencia, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios – DLMIB - revisó la base de datos Geográfica Corporativa – BDGC y estableció que el área del desarrollo “*Rincón Campestre*” no forma parte de ningún proyecto o plano urbanístico.

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

### **5.1 Norma urbanística aplicable**

Que por su localización el desarrollo “*Rincón Campestre*” 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 n.º 85 Bosa Central, reglamentada por el Decreto Distrital 313 del 6 de septiembre de 2005, modificado por el Decreto Distrital 466 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 810 de 2017 y demás normas vigentes.

Que con el Decreto Distrital 313 del 6 de septiembre de 2005 se adoptaron las Planchas n.ºs 1 de 4 “*Plano de estructura*”, 2 de 4 “*Fichas y plano de usos permitidos*”, 3 de 4 “*Plano de plusvalía*” y 4 de 4 “*Edificabilidad y usos permitidos*”, que contienen las fichas reglamentarias y planos correspondientes.

Que según la Plancha n.º 2 de 4 “*Fichas y plano de usos permitidos*” de la UPZ 85 Bosa Central, el desarrollo “*Rincón Campestre*” de la localidad de Bosa, se clasifica en el Sector Normativo 1, Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Tratamiento de Desarrollo.

Que el desarrollo “*Rincón Campestre*” se encuentra delimitado dentro del área del Plan Parcial “*La Palestina*”, instrumento de planeamiento que fue adoptado mediante Decreto Distrital 575 de 2010, modificado por el Decreto Distrital 785 de 2017.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 28 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

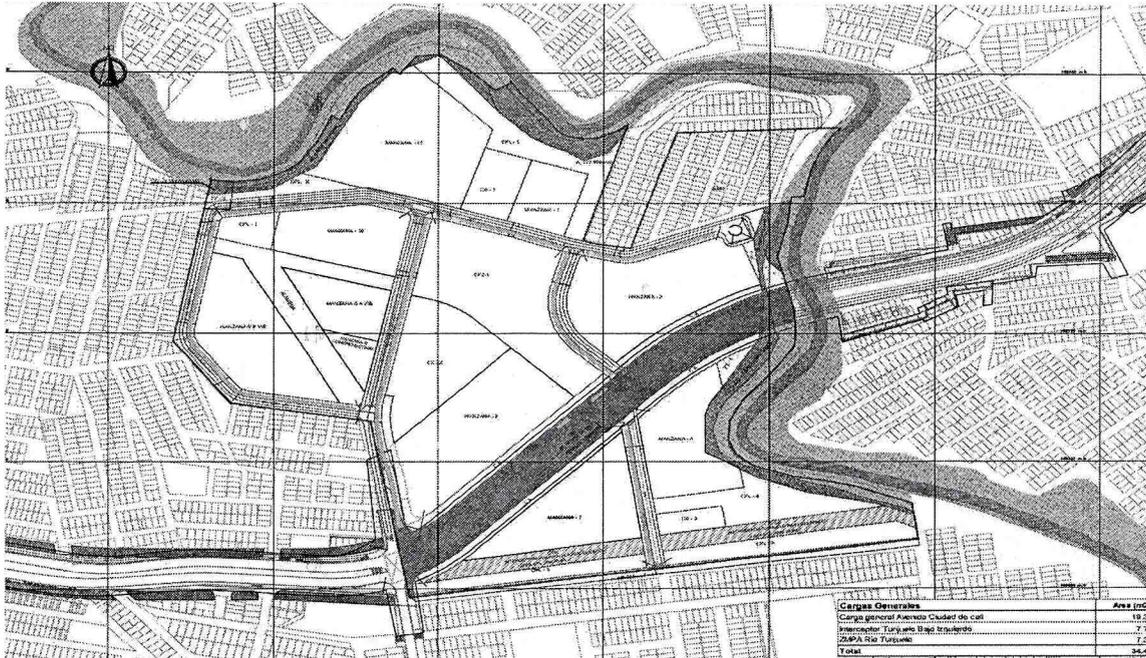
Que en el artículo 28 del Decreto Distrital 785 de 2017 se establece: “**ARTÍCULO 28º- Adiciónese un artículo 30-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:**

*“ARTÍCULO 30-A., se establece: “ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO SECTOR “RINCÓN CAMPESTRE”. De acuerdo a lo previsto por el numeral 1 del artículo 6º del Decreto Distrital 436 de 2006, dentro del ámbito de planificación del plan parcial “La Palestina” se delimita un Área de Manejo Diferenciado (AMD) que corresponde al sector denominado “Rincón Campestre” el cual se encuentra identificado en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Localización del proyecto urbanístico”; dada su condición este polígono no participa en el reparto de cargas y beneficios adoptado en el presente plan parcial.*

*Al tratarse de un asentamiento de origen informal al cual le aplica el Tratamiento de Mejoramiento Integral, se deberá adelantar el correspondiente proceso de legalización en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 476 de 2015 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.*

*Para todos los efectos se deberá tener en cuenta lo comunicado mediante el Oficio SDP 1-2017-00946 del 10 de enero de 2017 (SDHT 2-2017-00995) expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat y las demás determinaciones que adopte dicha entidad, en el marco de sus competencias.”*

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”



Que el artículo 300 del 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 regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Los usos y normativa urbana particular para cada 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.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 30 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

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 “*Rincón Campestre*” presenta déficit urbanístico reflejado en inexistencia de área para parques, zonas verdes y equipamientos en una cantidad de 533.91 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 de acuerdo con lo anterior, el desarrollo “*Rincón Campestre*” es objeto de legalización y se le debe aplicar el tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Intervención Complementaria, de conformidad con las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 y le serán aplicadas las disposiciones de los artículos 295 y 385 del citado Decreto, teniendo en cuenta que dicho tratamiento se adecúa a las características físicas del desarrollo.

## 5.2 Configuración del 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 “*Rincón Campestre*” 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*”,

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 31 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

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 el desarrollo Rincón Campestre se encuentra localizado dentro del Plan Parcial La Palestina, y se le aplica el artículo 28 del Decreto Distrital 785 de 2017.

Que según la Plancha No. 2 de 4 “*FICHA Y PLANO DE USOS PERMITIDOS*” de la UPZ 85 Bosa Central, el desarrollo “*Rincón Campestre*” de la localidad de Bosa, fue clasificada en el Sector Normativo No. 1, Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Tratamiento de Desarrollo; no obstante las condiciones urbanas que presenta el sector son deficitarias, corresponden a áreas desarrolladas informalmente, con carencia de espacio público, vías sin pavimentar, sin definición de andenes, y acorde a estas condiciones se asimilan los usos del tratamiento de mejoramiento integral modalidad complementaria y por lo tanto no se configura hecho generador por asignación de usos más rentables para este desarrollo.

### **5.3 Estudio urbanístico final**

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios realizó un taller informativo con la comunidad, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final, según consta en documento “Relatoría” de fecha 27 de agosto de 2021; taller en el cual de manera verbal se atendieron inquietudes planteadas por la comunidad.

Que como consecuencia de la presentación del taller del 27 de agosto de 2021, los propietarios, poseedores, vecinos e interesados presentaron ante esta entidad escrito radicado con el número 1-2021-78477 de 6 de septiembre de 2021, en el que manifestaron:

“(…)

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

1. *Solicitamos que se modifique la planeación de todas las vías peatonales por vías vehiculares antes de la legalización de nuestro barrio Rincón Campestre de la Localidad de Bosa.*
2. *Solicitamos que la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos cumpla con la siguiente Norma establecida en la constitución Política de Colombia, en sus artículos 1, 2, 13, 23, 51, 365, 366. Y el marco normativo y jurisprudencial de la presente solicitud en beneficio y mejoramiento para nuestro Barrio Rincón Campestre de la Localidad de Bosa.*
3. *Solicitamos se tenga en cuenta El Decreto 798 DE 2010 (marzo 11) Por medio el cual reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006, artículo 3 y 10.*  
(...)
4. *Solicitamos que se cree una mesa de trabajo permanente entre la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y los líderes sociales, delegados del sector del BARRIO Rincón Campestre de la localidad de Bosa, para establecer la metodología de trabajo en la adecuación de vías vehiculares.*
5. *Solicitamos nos den a conocer de manera física el informe detallado del estudio vial para el barrio Rincón Campestre de la localidad de Bosa, parte integral del plan parcial La Palestina del distrito, a través de la Dirección de Vías, Transporte y servicios públicos de la Secretaria Distrital de Planeación, para eventos de poder entrar a definir y a entender el tipo de vías que se van a desarrollar en el barrio; también de esta manera hacer valer nuestros derechos como propietario y el de sugerir que se dejen vías de acceso vehicular a nuestros predios (...).*
6. *Solicitamos por parte de su entidad se tenga en cuenta sobre las preexistencias de las construcciones de nuestros predios y el metraje de las calles para dejarlas como vehiculares, de esta manera podremos avanzar en el trámite concerniente a la legalización de nuestro barrio Rincón Campestre de la localidad de Bosa*
7. *Solicitamos que se tengan en cuenta todas las observaciones y peticiones de nuestra comunidad, teniendo como referencia el taller informativo del día 27 de agosto de 2021, que al momento nos presenta la secretaria Distrital de Planeación y que nos afectaría de manera directa a todos los propietarios y residentes del barrio Rincón Campestre.*

Que teniendo en cuenta lo anterior se solicitó concepto adicional a la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta entidad, mediante los memorandos n.º 3-2021-21626 de 8 de septiembre de 2021 y n.º 3-2021-23269 del 24 de septiembre de 2021.

Que la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, dio respuesta a las solicitudes planteadas por la comunidad del Desarrollo “Rincón Campestre”, mediante el memorando n.º 3-2021-27327 de 5 de noviembre de 2021, el cual fue informado a los interesados del proceso de legalización mediante el radicado n.º 2-2021-100335 del 9 de noviembre de 2021.

Que como consecuencia de lo anterior, mediante escrito radicado con el n.º 1-2021-114923 del 1 de diciembre de 2021, la comunidad manifestó lo siguiente:

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 33 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*“(…) De manera atenta nos permitimos informar que hemos recibido su respuesta al derecho de petición No. Radicación: 2-2021-100335, el cual fue socializado de manera presencial con la comunidad el día 28 de noviembre a las 10 am en el Barrio Rincón Campestre, en relación con los diferentes interrogantes e inquietudes que surgieron de la socialización al Taller realizado el 27 de agosto de 2021, respecto a las vías peatonales y vehiculares del sector.*

*Por lo anterior procedemos a continuar ante su despacho la decisión tomada por varios propietarios la cual es aceptar como se vienen diseñando las vías del Barrio Rincón Campestre de conformidad a lo indicado en la reunión del 27 de agosto del 2021, para así, dar continuidad con el proyecto de legalización y la pronta resolución por parte de su entidad.*

*Se anexa junto a este documento, las firmas de los propietarios quienes aceptan la propuesta. (…)”*

Que en ese marco, se mantiene el estudio vial emitido por la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, mediante memorando n.º 3-2019-08272 de 11 de abril 2019.

Que a su vez, entre los días 2 al 20 de diciembre de 2021 se fijó en la página web de la entidad un aviso informando el lugar, fecha y el horario de consulta del estudio urbanístico final del desarrollo “Rincón Campestre”, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

## **6. Publicación y participación ciudadana**

Que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el proyecto de resolución surtió el correspondiente trámite de información al público mediante su publicación en portal único de publicación de proyectos de actos administrativos – LEGALBOG del 11 al 18 de abril de 2023, invitando a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, plazo dentro del cual no se presentaron observaciones por parte de los ciudadanos.

## **7. Régimen de Transición Decreto Distrital 555 de 2021**

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre del 2021 se adoptó la revisión general de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en consecuencia, se derogaron los

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 34 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 estableció en su artículo 596 el régimen de transición aplicable a los trámites de legalización, regularización y formalización, según el cual dichas solicitudes deben ser tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación completa, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que sean resueltas con base en las normas del citado Decreto.

Que dado que la solicitud de legalización urbanística del desarrollo “*Rincón Campestre*” fue presentada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio radicado bajo el n.º 1-2018-65115 del 7 de noviembre de 2018, 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*

Continuación de la Resolución No. 1 2 1 5 de 2 JUN 2023 Pág. 35 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*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.*

*(...)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 “Rincón Campestre”, de la Localidad de Bosa.

En mérito a lo expuesto,

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 36 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

**RESUELVE:****CAPÍTULO I  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1º Legalización del desarrollo y aprobación del plano.** Legalizar el desarrollo “Rincón Campestre”, ubicado en la Localidad No. 07, Bosa y aprobar el Plano Urbanístico No. B48/4-08 que hace parte integral de la presente resolución, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ÍTEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
ÁREA BRUTA	14682.53	100,00
ÁREA ÚTIL	8382.92	57.09
ÁREAS DE CESIÓN	6299.61	42.91
Nº. MANZANAS	8	
Nº. PREDIOS	142	

**Parágrafo 1.** Ordenar a la Dirección de Cartografía que efectúe la incorporación del Plano n.º B48/4-08 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.

**Parágrafo 3.** En los términos del artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, el desarrollo “Rincón Campestre” presenta en algunos de sus lotes señalados en el plano B48/4-08 e indicados en el artículo 3º de la presente resolución afectación parcial con respecto al suelo de protección del corredor ecológico de ronda del río Tunjuelo. Frente a dichos predios se autorizan únicamente los usos previstos en el artículo 103 del Decreto ibídem.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 37 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

En el resto del área de cada predio y del desarrollo que no se encuentre afectada por la situación descrita, se podrán desarrollar los usos dispuestos en el Capítulo III del presente acto administrativo, según aplique.

## CAPÍTULO II ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA BÁSICA

**Artículo 2º. Estructura Básica.** Se encuentra identificada en la Plancha 1 de 4 “*Plano de estructura*”, del Decreto Distrital 313 de 2005, 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 “*Rincón Campestre*” se identificaron elementos constitutivos del suelo de protección, donde a continuación se mencionan los predios afectados por esta condición:

PREDIOS LOCALIZADOS PARCIALMENTE EN EL ÁREA DE CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA DEL RÍO TUNJUELO	
Manzana	Lotes
8	1-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35

**3.1. Estructura Ecológica Principal.** En el área delimitada del desarrollo “*Rincón Campestre*” se identificaron elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, de acuerdo con lo indicado en el concepto técnico ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA, emitido mediante oficio No.2018EE224407 del 25 de septiembre de 2018.

**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 los Conceptos Técnicos Nos. 8432 del 23 de octubre de 2018 y 8901 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8432 del 23 de octubre de 2018, desde el punto de vista de riesgo, es factible la legalización de la totalidad del desarrollo “*Rincón Campestre*”.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 38 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Los predios que conforman el desarrollo “*Rincón Campestre*” 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. En el ámbito del desarrollo “*Rincón Campestre*”, 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 la malla vial local se encuentra señalado en el Plano n.º B48/4-08, constituye el elemento de conectividad y articulación al espacio público según en la UPZ No. 85 Bosa Centro, cuya área total corresponde a 6299.61 m<sup>2</sup>.

**4.2. 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 “*Rincón Campestre*”, de acuerdo con los conceptos de viabilidad emitidos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

**Parágrafo.** De conformidad con lo señalado en la parte motiva de la presente resolución cada propietario se compromete a cumplir con lo establecido en los oficios n.ºs 3531003–2020–1929 del octubre 29 de 2020 y 3531003-S-2022-128964 de 13 de mayo de 2022 de la EAAB-ESP. En este sentido cada propietario debe garantizar la ejecución de obras y el cumplimiento de requisitos de los mencionados oficios.

### CAPÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS

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

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 39 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN	NORMA APLICABLE
3	Residencial	Residencial con actividad económica en la vivienda	Mejoramiento Integral modalidad complementaria	Desarrollo Rincón Campestre	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. 313 del 6 de septiembre de 2005, reglamentario de la UPZ 85, Bosa Central.

**Artículo 6º. Usos y estacionamientos.** El régimen de usos permitidos para el desarrollo “Rincón Campestre”, 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 sólo a la normatividad urbanística prevista por la Unidad de Planeamiento Zonal No. 85 Bosa Centro, para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, a estudios viales realizados por esta Secretaría y a las condiciones urbanísticas y dinámicas territoriales que presenta el asentamiento.

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

**6.1. Los usos permitidos para el desarrollo son:**

Los siguientes predios, que se encuentran parcialmente dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo, se registrarán por los usos establecidos en el art. 103 de Decreto Distrital 190 de 2004:

PREDIOS LOCALIZADOS PARCIALMENTE EN EL ÁREA DE CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA DEL RÍO TUNJUELO	
Manzana	Lotes

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 40 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

8	1-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35
---	---

**Parágrafo 1.** Sobre el área afectada por el área de Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelo, en los predios relacionados en el presente artículo solo se autorizan los usos dispuestos en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Parágrafo 2.** La presente resolución no reconoce los usos que actualmente se estén desarrollando en la parte de los predios relacionados en el del presente artículo, ubicados sobre el área afectada por el Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelo que sean contrarios a los permitidos en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Parágrafo 3.** En caso que en algún momento deje de existir la afectación parcial ejercida por el Área de Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelo sobre los predios señalados en el plano n.º B48/4-08, a la parte afectada de éstos les serán aplicables los usos y demás condiciones urbanísticas establecidas para el resto del desarrollo conforme a lo dispuesto en esta resolución.

**Para los demás predios del desarrollo:**

**USO PRINCIPAL**

TIPO DE USO	EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Ver cuadro exigencia de estacionamientos uso vivienda
Vivienda multifamiliar	

**USOS COMPLEMENTARIOS**

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>SERVICIOS PERSONALES</b>						
Servicios alimentarios	Comidas rápidas		C 9-14A		1x120 m2	1x120 m2

Continuación de la Resolución No. 1 2 1 5 de 2 JUN 2023 Pág. 41 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Servicios Profesionales Técnicos Especializados	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			C 9-14A	-----	-----
<b>COMERCIO</b>						
Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2. Vecinal B	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.			C 9-14A	-----	-----

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

### USO RESTRINGIDO

TIPO DE USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA DE USO (ver nota 1)			EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS (ver nota 2)	
		Urbana	Zonal	Vecinal	Privados	Visitantes
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>						
Servicios técnicos especializados	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.		R 1-9-15- 22		1x100 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.

1. Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.
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.
15. Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.

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

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
 DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 42 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

22. Sobre vía vehicular

**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
Multifamiliar		Privados:	1 x 6 viviendas
		Visitantes:	1 x 15 viviendas

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

**Estacionamientos para 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 m<sup>2</sup>, sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

**Estacionamientos para servicios personales y del alto impacto de escalas urbana y zonal:**

a) Privados: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.

b) Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% del área generadora de estacionamiento.

**Estacionamientos para servicios personales de escala vecinal.** En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área vendible, después de 60.00 m<sup>2</sup>, sobre el área que se exceda sobre dicho metraje.

**Parágrafo 1º:** Los usos dotacionales para el Tratamiento de Mejoramiento Integral Modalidad Complementaria, 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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

*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 complemente, 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:

Tipo de proyecto	Exigencia
1. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:	- Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 44 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

	- 150 o más viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
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:

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
E	Tres o más pisos con tres o más placas de concreto.

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

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

<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 No. 85 Bosa para la zona donde se ubica el desarrollo, sino también a la información urbanística recolectada mediante visita a terreno, 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.

Las alturas permitidas para el desarrollo son las siguientes:

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
2. Igual o mayor a 12 metros	3 pisos	5 pisos	

**Nota 1.** 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.

**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.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

**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:

TIPO	ÁREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.
B	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya dilatada, pozo de luz o jardín interior.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup> .	Patio descubierto de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> con un lado no menor de 2,00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto 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 m.
D	Predios con áreas menores a 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6,00 m <sup>2</sup> , con un lado no 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 120 m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6,000 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 m.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120 m <sup>2</sup>	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2,00 m.

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

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

**8.7. Sismo Resistencia.** Se deberá dar cumplimiento al reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente –NSR-10, adoptado mediante Decreto Nacional 926 del

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

2010 y modificado por los Decretos 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, Decreto Nacional 945 de 2017, 1711 de 2021 y Decreto Distrital 523 de 2010 o las normas que los 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 No. 85 Bosa Central 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, así:

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.

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.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 48 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

**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 discapacidad 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.

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

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 49 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

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
14682.53 m <sup>2</sup>	2689,89 m <sup>2</sup>	11992.64 m <sup>2</sup>	2998.16 m <sup>2</sup> (25%)	2464.25 m <sup>2</sup>	533.91 m <sup>2</sup>	142

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 B48/4-08 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.

**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 B48/4-08 en los términos de los Decretos Distritales 476 de 2015 y 72 de 2023 o los que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

## CAPÍTULO V APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

**Artículo 12º-Participación en la plusvalía:** No se configura hecho generador por asignación de usos más rentables en el Sector Normativo donde se localiza el desarrollo “*Rincón Campestre*” por estar clasificado en Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria

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 13º. Acciones prioritarias.** Conforme al diagnóstico del estudio urbano del desarrollo “*Rincón Campestre*”, 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 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, y demás normas aplicables.

**13.3. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público.** La entidad competente deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

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 “*Rincón Campestre*” presenta un déficit de área destinada para zonas verdes y comunales de 533.91m<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. Estas 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 y 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 Bosa, 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. B48/4-08 del desarrollo “*Rincón Campestre*”, 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.

**13.6. Recomendaciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER:** Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en el Concepto Técnico No. CT-8432 del 23 de octubre de 2018 y No. CT-8901 Adenda No. 1 al Concepto Técnico CT-8432 del 23 de octubre 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.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 52 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

## 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 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.

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 53 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

**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 Instituto Distrital de Recreación y Deporte-IDRD, 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 Bosa y a la Inspección de Policía de la localidad de Bosa.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra 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.

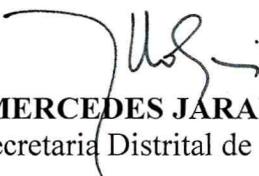
**Artículo 17º. Vigencia y recursos.** La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal 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.**

Continuación de la Resolución No. 1215 de 2 JUN 2023 Pág. 54 de 54

“Por la cual se legaliza el Desarrollo Rincón Campestre, ubicado en la localidad n.º 07 Bosa, en el Distrito Capital, se aprueba el Plan n.º B48/4-08 y se dictan otras disposiciones”

Dada en Bogotá D.C., a los

  
**MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS**  
Secretaria 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:** Diana Helen Navarro Bonett. Subsecretaria jurídica.   
Deisi Lorena Pardo Peña. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.   
Marcela Giraldo Marín – PE– Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.   
**Proyectó:** Yamile Andrea Hernández Casallas– PE Subdirección de Mejoramiento Integral 