REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales Decreto 555 de 2021, 056 de 2023 y

CONSIDERANDO

1. Que las Sociedades **AYURA SAS,** identificada con NIT 860.043.345-0, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES RESTREPO RADA,** identificado con cédula de ciudadanía 79.779.896 de Bogotá e **INVERSIONES RMR 26 S A S**, con NIT 900.598.900-5, representada legalmente por el señor **JORGE ALFREDO VILLA MURRA,** identificado con cédula de ciudadanía 80.407.534 de Bogotá, sociedades fideicomitentes fideicomiso RMR CALLE 26 CONSTITUIDO sobre el predio ubicado en la AC 26 85 B 09 (ACTUAL), folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-43945 con CHIPS AAA0074XLJZ, antes plano topográfico COCA COLA DE COLOMBIA, hoy Proyecto Urbanístico denominado *SANTA CECILIA*, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., solicitaron ante este despacho mediante radicación No. 11001-3-23-1146 del 29 de junio 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización.

2. Que el predio objeto de solicitud, cuenta con plano topográfico No. F198/1 denominado Coca Cola de Colombia S.A.

3. Que, la entonces Curadora Urbana 2 de Bogotá, aprobó la modificación de Plano de Localización contenida en el plano CU2-F717/3-01.

4. Que el entonces Departamento de Obras Públicas, expidió Licencia de Construcción No. 2825 del 30 de Julio de 1975, para construir una (1) fabrica en un (1) piso de altura.

5. Que, mediante Resolución 1620 del 26 de marzo de 1978, se autorizó la ampliación para las oficinas en la planta de concentrado Coca Cola, para el predio ubicado en la Avenida el Dorado No. 93-09.

6. Que, la entonces Curadora Urbana 2 (P) de Bogotá D.C, Arquitecta María Cristina Bernal Monroy, concedió Licencia de Construcción LC12-2-0476 del 08 de junio de 2012, en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para un proyecto en cinco (5) etapas de

ARQ. JUANA

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

construcción, y autorizó la construcción de la primera etapa, en diez (10) pisos de altura, para el uso de Industria y Oficinas.

7. Que, la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arquitecta Ana María Cadena Tobón, aprobó Modificación de Licencia Vigente de la Licencia de Construcción LC12-2-0476 del 08 de junio de 2012, del proyecto general de etapas y de la Licencia de Construcción para la Etapa 1A, la cual fue expedida el 28 de marzo de 2014 y ejecutoriada el día 21 de abril de 2014.

8. Que la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. arquitecta Ana María Cadena Tobón, expidió Licencia de Construcción 14-3-0700 el 17 de diciembre de 2014 para la Etapa 1 A, quedando ejecutoriada el 11 de febrero de 2015.

9. Que la referida Licencia de Construcción fue modificada mediante Acto Administrativo expedido el de 16 de agosto de 2016 y ejecutoriado el 22 de agosto de 2016, por la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. arquitecta Ana María Cadena Tobón.

10. Que mediante Resolución 17-3-0157 de 6 de febrero de 2017, expedida por la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. arquitecta Ana María Cadena Tobón, concedió prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Construcción 14-3-0700 del 17 de diciembre de 2014, por doce (12) meses adicionales, es decir, hasta el 11 de febrero de 2018.

11. Que la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. arquitecta Ana María Cadena Tobón, expidió modificación vigente de Licencia de Construcción 17-3-0700 de ejecutoria 11 de diciembre de 2015 mediante Acto Administrativo del 14 de septiembre 2017.

12. Que mediante Resolución No. 17-3-1583 del 20 de diciembre de 2017, expedida por la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. arquitecta Ana María Cadena Tobón, se corrige el texto de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente MLCV 14-3-0700 del 25 de agosto de 2017.

13. Que mediante Resolución 18-3-0137 del 7 de febrero del 2018, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. arquitecta Ana María Cadena Tobón, concedió la segunda prórroga al termino de vigencia de la Licencia de construcción No. 14-3-0700 del 17 de diciembre de 2014, por doce (12) meses hasta el 11 de febrero de 2019.

14. Que el entonces Curador Urbano 2 de Bogotá D.C. arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, expidió Modificación de Licencia de Construcción Vigente MLCV 17-3-0700 del 17 de

MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

diciembre de 2014 mediante Resolución No. 11-2-1108 del 01 de octubre de 2018.

15. Que el 11 de marzo de 2019, el entonces Curador Urbano 2 de Bogotá D.C., arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, concedió una Revalidación al término de vigencia de la Licencia de Construcción 17-3-0700 del 17 de diciembre de 2014, mediante Acto Administrativo 11001-2-19-0485 del 11 de marzo de 2019.

16. Que, el entonces Curador Urbano 2 de Bogotá D.C, arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, concedió Modificación de la Licencia Vigente 11001-2-19-2823 del 04 de diciembre de 2019 de expedición, para modificar el área y los linderos del predio a partir de la actualización del plano topográfico expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

17. Que la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, mediante Acto Administrativo 11001-1-22-0057 del 11 de enero de 2022, concedió prórroga al término de vigencia de la revalidación de la Licencia de Construcción LC 14-3-0700 del 17 de diciembre de 2014, por un término de 12 meses.

18. Que el predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con plano topográfico No. de Radicación 2019-37805 y Código de Sector 006301039001 del 29 de marzo de 2019, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2019EE12288 O 1 del 29 de marzo de 2019, expedido por la Unidad Administrativo Especial de Catastro Distrital.

19. Que cuenta con resolución 62876 de 2018, de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por medio de la cual se realizó rectificación del área por imprecisión en la tradición – títulos registrados del inmueble.

20. Que presentó concepto 4404-085.198.3 – 2013038735 del 2 de septiembre de 2013, de la Aeronáutica Civil en la que le aprueban una altura de 44.00 metros.

21. Que de conformidad con el artículo 85 del Decreto 555 de 2021, los predios que se encuentren en área de protección del entorno patrimonial de algún bien de interés cultural y/o en las visuales representativas, deberá contar con la aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

- **CON RELACIÓN AL TRATAMIENTO APLICABLE:**

22. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la **UPL 30**

SANZ M
URADOR
RBANO 3

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 **DE** 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

SALITRE en Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de VIS.

23. Que el Decreto 555 de 2021 (en adelante POT), en su artículo 309 define el ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación en los siguientes términos:

> "El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. "*Tratamientos urbanísticos*" del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:
> *1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.*
> *2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.*
> *3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.*
> *4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.*
>
> *Parágrafo 1. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización o renovación urbana se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación, independientemente del tratamiento que se les señale en el Mapa CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos".*
>
> *Parágrafo 2. Se someterán a las disposiciones del Tratamiento de renovación urbana, los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le apliquen las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos." (subrayado fuera del texto original)*

24. Que en virtud de la reglamentación contenida en el parágrafo segundo del artículo 309 del POT, el tratamiento de consolidación permite la aplicación de las determinantes de desarrollo propias del tratamiento de renovación urbana, siempre que se cumplan con las condiciones definidas en el parágrafo segundo del artículo citado.

25. Que, de igual forma, encuentra coherencia normativa el numeral segundo del artículo 302 del POT, que establece que se aplicara el tratamiento de renovación urbana a "(...) *Los predios*

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

sometidos al Tratamiento de Consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le apliquen las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos."

26. Que, según el POT del Distrito, en su artículo 261 se definen las condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos y establece lo siguiente:

"Los proyectos urbanísticos deberán subdividirse en manzanas y estas a su vez en lotes cumpliendo con los siguientes requisitos:

a. *Las manzanas deberán delimitarse por vías, espacios públicos, cesión para equipamientos y elementos de la estructura ecológica principal. Cuando dichas manzanas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana y se deben prever senderos mínimos de tres (3) metros de ancho que faciliten el acceso peatonal.* (Subrayado fuera de texto original.)

b. ***El área útil de las manzanas no puede ser mayor de uno punto tres (1.3) hectáreas**, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos que podrán tener un área útil máxima de dos (2) hectáreas o cuando sea necesario generar hasta una (1) manzana del proyecto urbanístico con un área superior a 1.3 hectáreas y hasta de 2.0 hectáreas, con el fin de integrar áreas que puedan resultar residuales de la división del área útil del proyecto entre la cifra de área máxima permitida por manzana de 1.3 hectáreas. Podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas de los elementos descritos en el literal a.*

c. ***Las manzanas pueden conformarse en un mismo proyecto urbanístico o en conjunto con áreas vecinas, teniendo en cuenta la malla vial exterior al proyecto y sin que se supere el área máxima de manzana establecida en este artículo.***

d. *Las manzanas podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o suelo del Sistema de Áreas Protegidas. Cuando dichas manzanas*

colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana. En estos casos se deben prever senderos peatonales que faciliten la apropiación del área por parte de la comunidad.

e. *Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual.*

f. *Se permitirá un máximo de tres manzanas contiguas separadas por vías peatonales."* (Negrillas fuera de texto original).

27. Que, el numeral 4 **(Reurbanización)** de la Circula 041 del 06 de octubre de 2023, ratifica: (...) la posibilidad de generar nuevas vías locales para conformar una manzana, con el fin de dar aplicación a varios artículos del Decreto 555 de 2021, en los cuales se otorgan normas excepcionales para proyectos cuyo ámbito corresponde a una manzana.

28. Que, en virtud de las disposiciones citadas, los titulares debían generar nuevos espacios públicos para constituir una manzana completa y así poder acceder a la excepción normativa de la aplicación del tratamiento de renovación en un predio comprendido dentro del tratamiento de consolidación.

- **DE LA GENERACIÓN DE NUEVO ESPACIO PÚBLICO:**

29. Que, para dar cumplimiento a la configuración de la manzana, se prevé una cesión de vía pública L-8, identificada en el plano con un área de **2.303,01** m2 generando un nuevo predio para el cálculo de cargas urbanísticas de **9.632,82** m2 y separándose de la parte desarrollada del predio con un área de **4.445,12** m2.

30. Que el artículo 267 del POT permite que los urbanizadores accedan a mayores índices de desarrollo, con el cumplimiento de distintas obligaciones urbanísticas mediante la entrega de zonas de cesión en sitio:

> *"(...) Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.* (subrayado fuera de texto original).

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

31. Que, respecto a la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021, establece:

> *"(...) 3. **Reurbanización**: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.*
>
> *Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6° de la Ley 9 de 1989.*
>
> *En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.*
>
> *Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.*
>
> *...Parágrafo 2°. **La autorización de la licencia en la modalidad de reurbanización en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes**". (Negrilla fuera de texto original).*

32. Que el predio que conforma la Urbanización objeto de licenciamiento, cumple con las condiciones para adelantar un nuevo proceso de urbanización mediante Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización.

- **DE LOS ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN:**

33. Que el numeral tercero del artículo 304 del POT define las reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo[1] en el tratamiento urbanístico de renovación urbana en los siguientes términos: "(...) *Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0)* (...)".

34. Que cuando los proyectos superan el índice de construcción base (IC Base) de 1.3, activan la obligación al titular de la licencia contenida en el artículo 317 del POT. Este artículo define el cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, en proyectos que se someten a las condiciones de desarrollo del tratamiento de renovación, calculando el área a ceder en metros cuadrados de suelo, según la siguiente tabla:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL		
IC Efectivo (ICe)	**Cálculo de la obligación total** **Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)**	**Condición para el desarrollo del proyecto**
ICe ≤ 1,3	N/A	Licenciamiento urbanístico
1,3 < ICe ≤ 2	20%	
2 < ICe ≤ 3	27%	
3 < ICe ≤ 4	35%	
4 < ICe ≤ 5	45%	
5 < Ice ≤ 6	54%	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando el área a ceder (Ccs) sea mayor a 400 m2 y se englobe como mínimo una esquina de manzana.
6 < ICe ≤ 7	**60%**	**Licenciamiento urbanístico siempre y cuando se englobe una manzana.**

35. Que el artículo 318 del POT define las formas de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público y sujeta al planteamiento de unos porcentajes mínimos de espacio público en terreno, en los siguientes términos:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL

[1] Entiéndase el indice de construcción efectivo en los términos establecidos en el numeral segundo del artículo 266 del POT (Decreto Distrital 555 de 2021): *Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.*

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación
	Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 5	20%
5 < ICe ≤ 6	20%
6 < ICe ≤ 7	**25%**

36. Que, las obligaciones urbanísticas de que tratan los artículos 317, 318, 319, 320 321 y 322, así como el Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las demás cargas urbanísticas previstas de los artículos de del Decreto 555 de 2021.

37. Que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Decreto 555 de 2021, establece las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas del suelo y de recursos.

38. Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 546 del POT, la participación del Distrito en la plusvalía generada por la acción urbanística del interesado en tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo son percibidos por el Distrito Capital con la asignación de cargas al titular de la solicitud. Aunado a que los predios objeto de solicitud no tienen registro de la liquidación del tributo en sus respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

39. Que en estricto cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto de la referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud, mediante oficio de fecha 03 de octubre de 2023, en el cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, de igual forma, con el fin de dar cumplimiento integral al artículo citado, este despacho realizó la correspondiente publicación en la página web del Despacho el 02 de octubre de 2023, relacionando la información entregada en la citación a vecinos.

40. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, los interesados instalaron la valla de información a vecinos en el

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma, con la información requerida, las cuales se anexaron al expediente el día 04 de agosto de 2023.

41. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza **ALTA / MEDIA Y OTROS de INUNDACIÓN** por encharcamiento (mapa CU-2.2.14), en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales (mapa CU 2.2.4) y **NO** se encuentra en zona de amenaza de **INUNDACIÓN** por desbordamiento (mapa CU 2.2.10), ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, y en consecuencia, no presenta restricciones normativas.

42. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del POT, el predio de la referencia se encuentra en zonas de amenaza **BAJA** por movimientos en masa (CU 2.2.1).

43. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3F198/4-00.**

44. Que la presente solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA,** ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

45. Que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015.

46. Que de conformidad con el artículo 85 del Decreto 555 de 2021, los predios que se encuentren en el área de protección del entorno patrimonial de algún bien de interés cultural y/o en las visuales representativas para la apreciación de los componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios mantendrán el régimen normativo establecido por el tratamiento urbanístico en que se encuentren localizados, con las siguientes restricciones:

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

1. Las estaciones radioeléctricas y de antenas de telecomunicación que en ellos existan o deban instalarse no podrán ser visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas.
2. Salvo que se trate de elementos de alumbrado público o cámaras de seguridad aprobados por el IDPC, no se podrán instalar postes adicionales, visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas.
3. La soterranización de las redes existentes y el desmonte de todos los postes que no sean de alumbrado público aprobados por el IDPC, visibles desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas, se harán durante la vigencia del POT.
4. La instalación de publicidad visual exterior visible desde cualquier punto del espacio público del área de protección del entorno patrimonial o desde el punto de observación de las visuales representativas, deberá contar con el visto bueno del IDPC, previo a su aprobación por la Secretaría Distrital de Ambiente.
5. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
6. No podrán instalarse contenedores de residuos sólidos dentro del área de protección del entorno patrimonial.

47. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación Urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos Decreto 603 de 2022, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este despacho.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C., Arq. **JUANA SANZ MONTAÑO.**

RESUELVE

CAPITULO I

11

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a Sociedades **AYURA SAS,** identificada con NIT 860.043.345-0, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES RESTREPO RADA,** identificado con cédula de ciudadanía 79.779.896 de Bogotá e **INVERSIONES RMR 26 S A S**, con NIT 900.598.900-5, representada legalmente por el señor **JORGE ALFREDO VILLA MURRA,** identificado con cédula de ciudadanía 80.407.534 de Bogotá, sociedades fideicomitentes fideicomiso RMR CALLE 26 CONSTITUIDO sobre el predio ubicado en la AC 26 85 B 09 (ACTUAL), folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-43945 con CHIPS AAA0074XLJZ, antes plano topográfico **COCA COLA DE COLOMBIA,** hoy Proyecto Urbanístico denominado ***SANTA CECILIA***, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización.

El área objeto de licenciamiento se encuentra contenida en títulos de propiedad y su base cartográfica corresponde topográfico No. de Radicación 201937805 y Código de Sector 006301039001 del 28 de marzo de 2019, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2019EE12288 O 1 del 29 de marzo de 2019.

ARTICULO 2. DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano oficial del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA** el plano **CU3F198/4-00**, el cual reposará en este despacho y una segunda copia original con el mismo número de consecutivo, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

ARTICULO 3. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTICULO 4. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

- TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titulares de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA**, a las sociedades **AYURA SAS**, identificada con NIT 860.043.345-0, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES RESTREPO RADA**, identificado con cédula de ciudadanía 79.779.896 de Bogotá e **INVERSIONES RMR 26 S A S**, con NIT 900.598.900-5, representada legalmente por el señor **JORGE ALFREDO VILLA MURRA**, identificado con cédula de ciudadanía 80.407.534 de Bogotá.

- URBANIZADOR RESPONSABLE

Se establece como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado **SANTA CECILIA**, al Arquitecto **JUAN FELIPE RESTREPO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80425636 y Matrícula Profesional No. 2570057918 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-1146.

- ARQUITECTO PROYECTISTA

Se establece como arquitecto proyectista del desarrollo denominado **SANTA CECILIA**, al Arquitecto **JUAN FELIPE RESTREPO ORTIZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80425636 y Matrícula Profesional No. 2570057918 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-1146.

ARTICULO 5. ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico **SANTA CECILIA**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 3 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARQ. JUA

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU3F198/4-00**, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2°, teniendo en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: **URBANIZACIÓN SANTA CECILIA.**

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU3F198/4-00,** que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
	DESCRIPCIÓN	**M2**	**%**
1	ÁREA DE TERRENO	**17.380,20**	**100 %**
2	ÁREA URBANIZADA	4.491,42	

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

2.1	LOTE DESARROLLADO	4.445,12	
2.2	ÁREA DE CESIÓN MALLA VIAL ARTERIAL	46,30	
3	ÁREA A REURBANIZAR	**12.888,78**	**100 %**
4	CESIÓN VIAL LOCAL	**3.255,96**	**25 %**
4.1	CESIÓN VIA LOCAL KR 85 B	942,78	
4.2	CESIÓN VIA LOCAL TIPO L-8	1.621,48	
4.3	CESIÓN VIA LOCAL TIPO L-8	681,53	
4.4	SOBREANCHO DE ANDÉN CL 25 G	8,20	
4.5	SOBREANCHO DE ANDÉN 1	1,97	
5	ÁREA UTIL	**9.632,82**	**75 %**

Terreno que cobija: El área resultante, una vez descontada el área urbanizada que será el objeto de reurbanización.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 7. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El proyecto urbanístico denominado **SANTA CECILIA,** se regirá por las normas generales y especificas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos Decreto 603 de 2022, para el tratamiento de Renovación Urbana y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

a) ZONIFICACIÓN

Según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la **UPL 30-SALITRE en Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de VIS.**

No obstante, al predio objeto de solicitud se le aplica la reglamentación vigente para el Tratamiento de Renovación Urbana de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Artículo 302 del POT que define que "(...) *2.Los predios sometidos al Tratamiento de Consolidación que cumplan con la*

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le apliquen las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos."

ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

De acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza **ALTA / MEDIA Y OTROS de INUNDACIÓN** por encharcamiento (mapa CU-2.2.14), en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales (mapa CU 2.2.4) y **NO** se encuentra en zona de amenaza de **INUNDACIÓN** por desbordamiento (mapa CU 2.2.10), ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, y en consecuencia, no presenta restricciones normativas.

Que de acuerdo con los mapas que forman parte del POT, el predio de la referencia se encuentra en zonas de amenaza **BAJA** por movimientos en masa (CU 2.2.1).

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

Toda vez que los titulares de la solicitud se acogieron al cumplimiento a las condiciones exigibles para que el área objeto de licenciamiento, sea igual a una manzana. Proponen el espacio público necesario para su conformación según lo indicado en el Artículo 261 del POT, descrito en la parte considerativa.

De conformidad con lo dispuesto en el POT en el artículo 265, que tiene por objeto definir las obligaciones urbanísticas, al hacer referencia a las obligaciones locales establece que:

> "(...) *Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o* ***reurbanización****; permiten brindar los servicios esenciales en relación con* ***espacio público****, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario,* ***malla vial local*** *e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:*
>
> ***a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro.***

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

*b. El suelo y la construcción de la **malla vial intermedia y local**, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.* (...)".
(Negrita y subrayado fuera de texto original).

En este orden de ideas, el titular del proyecto urbanístico denominado, **SANTA CECILIA**, prevé el siguiente espacio público:

- La Cesión de Vía Local con el perfil L-8, en cumplimiento del Artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, con un área de **2.303,01 m2.**
- Las obligaciones urbanísticas de que tratan los artículos 317, 318, 319, 320 321 y 322, así como el Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las cargas urbanísticas previstas de los artículos del Decreto 555 de 2021.

III. SISTEMA VIAL

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS[2].

- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.

- En una distancia de quince (15,00) metros medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales, los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a la mayor distancia posible de tales intersecciones.

- En caso que el predio cuente con más de una vía que tenga el mismo tipo calle de acuerdo a lo estipulado en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, el acceso y salida deberá proyectarse en la vía de mayor dimensión. En caso de que las vías tengan la misma dimensión, el acceso podrá plantearse por cualquiera de ellas, siempre teniendo en cuenta las disposiciones señaladas para la malla vial arterial definidas anteriormente.

  En predios frente a vías de la malla vial local o intermedia, existentes o proyectadas, los accesos y salidas de estacionamientos se regulan así:

[2] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico" del Decreto 603 de 2022.*

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Características del proyecto	Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados	
	Hasta 50 unidades	Más de 50 unidades
Proyecto con frente solo a 1 un costado de manzana	Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.
Proyecto frente a 2 o más costados de manzana	Se permite el acceso y salida vehicular separados.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.

DIMENSIONAMIENTO DE ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES

- El ancho mínimo del acceso o salida a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,50 metros para usos residenciales y de 3,00 metros para usos no residenciales.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos motorizados, se deben plantear accesos y salidas de forma independiente, con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.

CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES

- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física.
- Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico. En predios con frente mayor a cinco (5,00) metros, los anchos de accesos y salidas vehiculares y peatonales no pueden superar el 50% del ancho de la fachada.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público.

ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: Cuatro (4) provisional.

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS[3]

1.1 Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

1. Los proyectos que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula: **CS: AT * Fs**, donde:

CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el numeral de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
AT: Área de terreno en m2.
Fs: Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL		
	Cálculo de la obligación total	
IC Efectivo (ICe)	**Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)**	**Condición para el desarrollo del proyecto**
ICe ≤ 1,3	N/A	Licenciamiento urbanístico
1,3 < ICe ≤ 2	20%	
2 < ICe ≤ 3	27%	

[3] Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (Artículo 265 del Decreto 555 de 2021).

3 < ICe ≤ 4	35%	
4 < ICe ≤ 5	45%	
5 < Ice ≤ 6	54%	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando el área a ceder (Ccs) sea mayor a 400 m2 y se englobe como mínimo una esquina de manzana.
6 < ICe ≤ 7	**60%**	**Licenciamiento urbanístico siempre y cuando se englobe una manzana.**

1.2. **Forma de cumplimiento de la Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.** El cumplimiento de la obligación urbanística procede mediante suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero según rango del Ice.

1. **Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs).** El cumplimiento de la cesión se determinará aplicando la siguiente formula:

CSs = (AT * FCep)

Dónde:

CSs: Área a ceder en sitio, en m2 de suelo.
AT: Área de terreno en m2 de suelo.
FCep: Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	**Forma de cumplimiento de la obligación**
	Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 5	20%
5 < ICe ≤ 6	20%
6 < ICe ≤ 7	**25%**

2. **Pago compensatorio en Dinero (PD).** El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, con la siguiente fórmula:

PD=(AT* Fd)*Vref*d

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)
AT: Área de terreno en m2 de suelo
Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.
Fd: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según las siguientes tablas
d= el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25.

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: d=0,25
b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: d=0,45
c. Desde el 1 de enero de 2028 así: d=0,75

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación
	Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	7%
3 < ICe ≤ 4	15%
4 < ICe ≤ 5	25%
5 < ICe ≤ 6	34%
6 < ICe ≤ 7	**35%**

1.3. Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula: **OSP: CS * Vref * 0,064**, donde:

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el numeral de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

1.4. Condiciones para el cumplimiento de las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

- En caso de desarrollar un índice de construcción efectivo superior a 6 deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización.
- El monto resultante de la aplicación de la fórmula deberá pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia urbanística respectiva.
- La obligación para servicios públicos domiciliarios se pagará a través del mecanismo denominado "Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021

1.5. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Los proyectos podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

RENOVACIÓN URBANA		
IC Efectivo (ICe)	**VIP**	**VIS**
ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	5% VIP ó 10%VIS	
3 < ICe ≤ 4	7,5% VIP ó 15%VIS	
4 < ICe ≤ 5	5%	10%
5 < ICe ≤ 7	10%	10%

SANZ M

CURADO URBANO

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1.5.1. Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

El porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

RENOVACIÓN URBANA			
IC Efectivo (ICe)	**Hasta el 31/12/2027**		**Desde el 01/01/2028 en adelante**
	VIP	**VIS**	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	

Notas.

- La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.**
- **Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario** a que se refiere, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

1.5.2. Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Los proyectos tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario según el Mapa N° CU-5.2. *"Áreas de actividad y usos de suelo"* o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

MONTAÑO

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: **A2=A1 x (VI/V2)**, donde:

A2: Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.
A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.
V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios. Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: **VrComp= 0,18*AC(VIP/VIS)*Vref**, donde:

Vr Comp: Valor a compensar
AC(VIP/VIS): Área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación
Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Notas.

- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el valor de referencia será para este caso, el valor de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción**, a través de pago en los casos permitidos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida esta obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- La Secretaría Distrital del Hábitat publicará al inicio de cada año el listado de áreas calificadas para recibir traslados VIS/VIP y las condiciones específicas de dichas áreas.

2. **USOS:**

De conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, para el **Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de Vis.** Se permiten los siguientes usos, dando cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	C Condición. 25 MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	C Condición. 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
COMERCIOS Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C Condición. 15	C Condición. 15 MU1 MU3	C Condición. 6, 15 MU1 MU2

ARQ.

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

			MU3
	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C	C MU3	C MU2 MU3
	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C Condición. 9, 16	C Condición. 4, 9, 16 MU1 MU3	C Condición. 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3
	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
SERVICIOS ESPECIALES	C Condición. 11	C Condición. 5, 11 MU1 MU3	C Condición. 5, 11 MU1 MU2 MU3
	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
SERVICIOS LOGÍSTICOS	C Condición. 22	C Condición. 22 MU3	C Condición. 22 MU2 MU3
	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3

MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

			MA7 MA8		MA7 MA8		MA7 MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1 **Menor a 500**	**TIPO 2** **Entre 500 y 4.000**	**TIPO 3** **Mayor a 4.000**
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C Condición. 13, 21	C Condición. 13, 21 MU3	C Condición. 13, 21 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	C Condición. 16, 22	C Condición. 16, 22 MU3	C Condición. 16, 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA	C Condición. 12, 22	C Condición. 8, 22 MU3	C Condición. 8, 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

USO	Área construida en el uso en m2 por predio		
	TIPO 1 **Menor o igual a 4.000**	**TIPO 2** **Mayor a 4.000 hasta 15.000**	**TIPO 3** **Mayor o igual a 15.000**
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD		

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 **DE** 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
		MU1 MU3	MU1 MU2 MU3
DOTACIONAL	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8

Convenciones:

C:	Uso Complementario.		
MU:	Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos.	MA:	Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.
BIA:	Bajo Impacto Ambiental.	AIA:	Alto Impacto Ambiental.

Condiciones Específicas:

Cond.	Definición
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el Decreto 555 de 2021. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como *"Sectores incompatibles con el uso residencial"*.
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en *"Actuación de manzana"* o *"Plan Vecinos"*.
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como *"Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales"*, los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el Decreto 555 de 2021.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

2.1 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)[4].

Las acciones de mitigación de impactos ambientales corresponden a:

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen	Permanentemente

[4] Artículo 245 del Decreto 555 de 2021.

MONTAÑO

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

			usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
2	**MA4**	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021 en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA5	Adecuada localización del uso de alto	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		impacto ambiental	menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU)[5].

En el siguiente cuadro se indican las acciones de mitigación de impactos urbanisticos y sus condiciones técnicas generales para proyectos nuevos:

[5] Artículo 248 del Decreto 555 de 2021.

ARQ. JUAN

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

No.	Acción de mitigación	Condiciones Técnicas
		Condición de Localización
MU1	**Zonas de Transición.** Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	**Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas:** Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.
		Condición de Tamaño
		Para el uso dotacional - edificaciones nuevas: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El

REFERENCIA: 11001-3-23-1146 11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.
Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.
Condición Física
Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro
Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.
Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras movibles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el Decreto 555 de 2021.
Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.

A SANZ
URADO
BANO

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
MU2	**Andenes.** Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	**Condición Física** **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial**: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	**Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	**Condición Física** **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial**: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial**: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial**: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

1. NDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCIÓN:

1.1 **Índice de Construcción Básico:** Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramientó integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tienen derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales.

1.2 **índice de Construcción Efectivo**: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

1.3 **Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad**. Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de

circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.
Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP.

2. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

SÓTANOS	SEMISÓTANOS
La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación, salvo lo señalado en las excepciones de usos en sótanos y semisótanos.	
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021.	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	

3. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS.

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.
Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

ARQ. JUANA

REFERENCIA: 11001-3-23-1146 11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del *paramento de construcción reglamentario*, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del *paramento de construcción reglamentario*.

4. RAMPAS VEHICULARES.

La rampa de acceso debe iniciar su desarrollo a tres (3,00) metros hacia el interior del predio. La pendiente máxima es de 20%.
El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular, es de tres (3,00) metros.
La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.
Las plantas inclinadas de estacionamientos pueden plantarse con una pendiente máxima de 6%.

5. USOS ACTIVOS.

Obligación de generar condiciones de seguridad y relación directa de las fachadas con el espacio público. Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a: i) equipamiento comunal privado, vivienda productiva y usos de comercio y servicios *y/o* usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores *de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional; u) cuando la edificación se* encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.

2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos

ARQ. JUANA

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.

3. Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma
prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios *y/o* usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.

4. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente:

a. Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación.

6. ALTURA MÁXIMA EN METROS.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 40.00 METROS, según ANEXO 01 Decreto 603 de 2022, Sectorización de obstáculos por altura de espacio público aéreo de Bogotá - Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral; de querer hacer uso de los **44,00 METROS,** de conformidad con lo contenido en el oficio 4404-085-198-3 – 2013038735 expedido por la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil, deberá actualizar el concepto técnico citado de conformidad con lo definido en el numeral 1.2.1. literal A. del anexo 5| Decreto 603 de 2022.

Altura libre mínima y máxima por piso

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20

- Las alturas mínimas y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre acabados arquitectónicos, libre de obstáculos.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de los sótanos, semisótanos y cubiertas, toda placa (o su equivalente) cuenta como piso.

- Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.

7. AISLAMIENTOS.

7.1 RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

De conformidad con el Decreto 603 de 2022 los retrocesos corresponden a:

a) La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:

Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público (D)	Altura límite de fachada (A) Tratamiento de Renovación

A. SANZ

CURADO URBANO

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Menor o igual a 30 metros	2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. A=2,5D
Mayor a 30 metros	No aplica

b) A partir de la altura límite de fachada (A), se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada (A) y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.
c) En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (D).
d) Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique.

7.2. Patios.

a) En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
b) La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
c) Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación.

8. ÁREA MÍNIMA PARA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPACIAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDA.

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física	18 m2

- En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).
- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384, cuando se desarrolle un numero de cuartos de habitación distinto al definido en la casilla de "Configuración y espacios mínimos", el área mínima de la vivienda debe ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados por habitación, por lo cual debe inferirse que se permite plantear viviendas con un solo cuarto de habitación, siempre y cuando se respete el área mínima habitable por tipo de vivienda. En la siguiente tabla se ejemplifica la manera de determinar el área mínima habitable:

VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP	
Numero dc cuartos de habitación	**Área mínima Habitable (m2)**
1	36
2	36
3	54
4	72

- Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en el presente numeral, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

9. VOLADIZOS.

MONTAÑO

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.

9.1. Dimensionamiento máximo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente	Predios sin antejardín
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros	0,60 metros
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	1,00 metros	
Mayor a 22,00 metros	1,50 metros	

9.2 Manejo de voladizos

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o normas que lo modifiquen o sustituyan.

10. CERRAMIENTOS.

10.1 Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público.

- Sin perjuicio de las normas aplicables a los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se permiten cerramientos con altura máxima de 3,00 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 90% de transparencia.

10.2 Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público.

a) En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el

cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia.

b) Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones

10.3 Cerramientos temporales.

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

10.4 Otros cerramientos

Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de los estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los cerramientos para los elementos de las estructuras y sistemas generales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se establecen en el Decreto Distrital 555 de 2021 y normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

11. ESTACIONAMIENTOS.

Según lo dispuesto en el artículo 389 del Decreto 555 de 2021, según el área de actividad la exigencia de estacionamientos se rige por la siguiente tabla:

	EXIGIDO	OPCIONAL	
Área de Actividad	% área **mínima destinada** para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Nota: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

- En proyectos VIS y VIP sometidos al régimen de propiedad horizontal, los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos asociados a estos usos no podrá ser objeto de asignación al uso exclusivo de los propietarios de bienes inmuebles privados.
- Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.
- Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.
- La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

11.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS[6].

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

- Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos.
- Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
- Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero.

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada

---

[6] Artículo 390 del Decreto 555 de 2021.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

11.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD[7].

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micromovilidad, así en un rango de:

- 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para los usos distintos al residencial.
- Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:

  - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m2.
  - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m2 y hasta 120 m2.
  - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m2.

- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- Los proyectos de comercio y servicios, industrial que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD[8].

[7] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico" del Decreto 603 de 2022.*
[8] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico" del Decreto 603 de 2022.*

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en el Decreto 555 de 2021, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamiento accesible para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES[9].

- Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del Decreto 555 de 2021, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones

[9] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico" del Decreto 603 de 2022.*

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contarán en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS[10].

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:

  - Vehículos de carga, áreas de cargue y descargue, y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
  - Buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros.
  - Coches fúnebres.
  - Ambulancias.
  - Vehículos de emergencias y/o bomberos.

- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuentan como área construida para el cálculo de estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Tampoco hacen parte de las áreas mínima, máxima y adicional definida en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 para la provisión de estacionamientos y no cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas, ni como equipamiento comunal privado.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, podrá estar sujeta al control de la Secretaría Distrital de Movilidad.

12. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

12.1 Elementos del equipamiento comunal privado:

a) Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de disfrute para la comunidad, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y porterías, baños públicos o comunales y depósito de uso común.

[10] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico"* del Decreto 603 de 2022.

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

b) Las áreas correspondientes a áreas de estacionamientos y circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones eléctricas, los cuartos de acopio, depósitos privados, áreas de circulación para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
c) El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.
d) El porcentaje restante de destinación de ECP, puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.

12.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

No requerirán equipamiento comunal privado los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts2 de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre el área construida en el uso para cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipos de Proyectos	Proporción
Vivienda de Interés Social (V.I.S) / Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).	Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
	Más de 150 viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas
Vivienda (NO V.I.S / NO V.I.P).	10 m2 por cada 80 m2 de área neta de construcción en el uso.
Usos diferentes de vivienda.	11 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.

13. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS[11].
13.1 Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

[11] Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o "shuts", será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

- Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.
- De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos.
- De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

13.2 Acopio de residuos sólidos.

Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos. Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones:

Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.

a) Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
b) Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
c) Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
d) Estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.

ARQ.

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

e) En vivienda multifamiliar o comunitaria se debe garantizar que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,50 m2 más el área de operación y maniobra.
f) En usos de comercio y servicios y dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80,00 m2 del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,50 m2 más el espacio de operación y maniobra.

Notas.

- Los usos de comercio y servicios y dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.
- Los usos de comercio y servicios incluidas las grandes superficies, y los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.
- En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.
- Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.
- La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo indicado anteriormente.

13.2.1 Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares.

Salvo las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y las unidades multifamiliares de hasta 30 unidades de vivienda, se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

a) En uso residencial, un punto de mínimo 3.0 m2, localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.
b) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 600 m2 y menores a 2500 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3.0 m2.
c) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 2500 m2 y menores a 5000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4.0 m2.
d) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 5000 m2 y menores a 10000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 5.0 m2.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

e) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales iguales o mayores a 10000 m2, se un punto en primer nivel por cada dos entradas peatonales, cada uno de mínimo 5.0 m2.
f) El almacenamiento de productos post consumo y/o peligrosos en la industria debe cumplir con la normatividad vigente.

14. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACION DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación dél Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

15. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y *la Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

16. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según las disposiciones del Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto 603 de 2022.

- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.

- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.

- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

17. APLICACIÓN DE NORMAS

Según el artículo 572 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual establece:

"(...) En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, estás se resolverán con base en los documentos que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo uso de la facultad de interpretación que le corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares".

Por lo cual se deberá tener en cuenta los futuros pronunciamientos que la entidad citada realice sobre las condiciones normativas definidas en el presente acto administrativo.

18. OTRAS NORMAS.

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Distrital y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes**: Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua,

SANZ M.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad.

- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: Articulo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios**: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C**.: Resolución Nº 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito**: Decretos 072 de 2023 y 555 de 2021, en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para

11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

19. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.**, Decreto 555 de 2021 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Normas aplicables al espacio público**: Decretos 555 de 2021, 072 de 2023 y 263 de 2023.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la modificación de licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **SANTA CECILIA,** las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406

ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 555 de 2021. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

5. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y, por tanto, no se entenderá por urbanizado el predio.

6. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la

ARQ. JUANA

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá.

7. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

8. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

9. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

10. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización.

11. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

12. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

13. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

14. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146 11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

15. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

16. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional Nº 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

17. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

18. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 263 de 2023.

19. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

20. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

21. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

SANZ

IRADO
BANO

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

22. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, (Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana), corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 9. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas. se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles.
Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador".

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

ARTICULO 10. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 11. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 546 del Decreto 555 de 2021, la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan.

REFERENCIA: 11001-3-23-1146

11001-3-23-2406 19 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTICULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de Licencia de Urbanización en la modalidad Reurbanización radicada bajo la referencia No. 11001-3-23-1146 del 30 de junio de 2023.

2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.

3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA CECILIA,** aprobado bajo el número No. **CU3F198/4-00** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-23-1146 del 29 de junio de 2023.

4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.

6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **SANTA CECILIA,** mediante el presente Acto Administrativo.

7. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **SANTA CECILIA,** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 14. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10)

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2406 DE 19 DIC 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA CECILIA antes COCA COLA DE COLOMBIA, identificado con nomenclatura urbana AC 26 85 B 09 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

---

días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los 19 DIC 2023

ARQ. JUANA SANZ MOTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Arq. Ruth Cubillos Salamanca
Arquitecta

Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera

Abg. Alexandra Landeta
Abogada

Cood. Alejandro Ardila Herrera
Arquitecto

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 29 DIC 2023