



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. JUAN 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, sus modificaciones y el Decreto Distrital 603 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor **JOSE FRANCISCO SANDOVAL GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.032.451.594 de Bogotá en calidad de Representante Legal de CASACONCRETO S.A.S. con NIT 901.460.804-6, en calidad de fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLA CAROLINA** con NIT 830.053.812-2 constituido sobre el predio con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S00351010 y CHIP. AAA0010YFKL, ubicado en la KR 10 A BIS 48 F 71 S (Actual), localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D. C solicito ante esta Curaduría Urbana mediante la referencia No. 11001-3-25-1589 del 04 de septiembre de 2025 y en legal y debida forma el 10 de septiembre del 2025, Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada **MACONDO - MOLINOS**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en los Decretos Distritales 555 de 2021, y 466 de 2024, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el Decreto Distrital 555 de diciembre de 29 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." establece en su artículo 594, numeral 1, "Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen".

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Local (UPL - 20) - RAFAEL URIBE, Área de Actividad **Estructurante Receptora de Actividades Económicas (AAERAE)**, Tratamiento de **Desarrollo**, en Rangos de edificabilidad 4D.
4. Que el artículo 277 del Decreto Distrital 555 de 2021, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
5. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS** se localiza en zona de amenaza ALTA/MEDIA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por Avenidas Torrenciales.
6. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de amenaza BAJA por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
7. El predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con la Respuesta oficial RO-160350 y Concepto Técnico CT-9309 de IDIGER, según el cual "...**ESTUDIO DE AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA VILLA CAROLINA, LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, BOGOTA D.C.**" radicado en su última solicitud el día 10 de noviembre 2025, **CUBRE** la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER en el marco en lo establecido en la Resolución 111 de 2022."
8. Que, de acuerdo al contenido en el Concepto técnico, el proyecto propone las siguientes obras de mitigación: Adecuación del terreno, Estructuras de Contención, Estructuras de Drenaje y Revegetalización.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 9. Que dentro de las medidas de mitigación se incluyen los muros de contención con un área a ceder de 19.90 M2 correspondiente al 0.12% del ANU.
- 10. Que, dentro de las advertencias contenidas en el Concepto técnico anteriormente citado, se indica: (... se deberá priorizar la estabilización de las zonas de cesión antes de proceder con las excavaciones por niveles, considerando la magnitud de las intervenciones y garantizando el cumplimiento de las pendientes en estas zonas, ...).
- 11. Que el predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con plano topográfico No. de Radicación 2018690407 y Código de Sector 001423081012 del 10 de julio de 2018, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2018EE35345 O 1 del 26 de julio de 2018, el cual cuentan con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 279 del Decreto 555 de 2021.
- 12. Que el predio objeto el proyecto denominado **MACONDO - MOLINOS**, se localiza en los Rangos de Edificabilidad **4D** según lo señalado en los mapas CU-5.4 y CU-5.4.2 a CU-5.4.33 adoptados mediante el Decreto 555 de 2021.
- 13. Que, según el Artículo 284 del Decreto 555 de 2021, para la metodología de las obligaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos y la destinación de porcentaje de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario.
- 14. Que el Índice de Construcción, así como el número de pisos máximos para el rango 4D corresponde a:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	Proyectos con VIS y VIP Superior al	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del-cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	75% del Índice Efectivo			
RANGO 4D	1.75	1.2	0.9	RESULTANTE
	Índice de Ocupación Máximo ANU 0,28			

Nota: Un máximo del 5% del área ocupada en proyectos situados en predios con Rangos de edificabilidad 4A, 4B, 4C y 4D no se contabilizará para el cálculo del índice de ocupación, siempre que dicho porcentaje se utilice para la localización de equipamiento comunal privado, desarrollado como máximo en dos pisos.

- 15. Que de conformidad con lo indicado en el plano urbanístico **CU3RU2/4-28** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo, el **Índice de Construcción Efectivo (ICE)** del proyecto, corresponde a **1.75** (27.924,75m2) del Área Neta Urbanizable (A.N.U).
- 16. Que, según lo anterior y a la propuesta presentada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Decreto 555 de 2021 "**Calculo de la obligación de Cargas Generales en el tratamiento de Desarrollo**", los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%
≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

≤2,82	18%	≤2,25	25%
-------	-----	-------	-----

17. Que, para dar cumplimiento a lo anterior, y dado que el proyecto no cuenta con suelo de componentes de carga general al interior del proyecto, los titulares se acogen a lo contenido en el numeral 1 del artículo 289 del Decreto 555 del 2021, Incentivos sobre el pago de carga general y la cesión para carga local mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en tratamiento de desarrollo.

1. Descuento de 0,12 metros cuadrados de la obligación de carga general siempre que se deba compensar carga general por falta de suelo de componentes de carga general al interior del proyecto.

Carga general exigida	957,42	6,00%
M2 VIS adicional	7.978,5	
M2 máximos a descontar (0,12 m2 x cada m2 VIS adicional)	957,42	
Total carga general en sitio.	0,00	

18. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 288 del Decreto 555 de 2021, el proyecto debe da cumplimiento a la **Obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas** aplicables al tratamiento de desarrollo de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos así:

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total, Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total, Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17%	0%	22%	0%
≤1,25	23%	0%	28%	0%
≤1,75	34%	0%	39%	0%
≤2,00	39%	5%	44%	5%



11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

≤2,25	45%	11%	50%	11%
≤2,50	50%	16%	NA	NA
≤2,82	57%	22%	NA	NA

19. Que, adicionalmente, la SECCIÓN 1.21. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO *literal c* "Condiciones para las cesiones de espacio público en terreno inclinado" del Decreto 466 de 2022 "Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021", establece que:

Se permite la localización de cesiones públicas en terrenos inclinados con pendiente superior al 25% y hasta el 45%; los suelos producto de procesos de urbanización con dicha condición se registrarán únicamente por las siguientes condiciones específicas:

- La proporción con la que se debe cumplir será de una relación de 1 a 2, de manera que por cada metro cuadrado (1 m2) de parque a ceder se entregarán dos metros cuadrados (2 m2) en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.
- Se Deberá adecuarse conformando terrazas en los diferentes niveles del espacio público que permita generar áreas de encuentro al interior, adecuadas para la permanencia de los usuarios.
- Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en ladera, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, mediante la adecuación con senderos peatonales.
- Las áreas de cesión para espacio público en ladera se deberán entregar dotadas con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute y con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, así como realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, respaldados por los estudios técnicos





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

correspondientes. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.

20. Que, según las disposiciones contenidas en el artículo 288 del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS, se le exige el cumplimiento de la cesión Obligatoria para parques, plazas y Plazoletas de 5.425,38 M2 equivalentes al 34% del A.N.U, a los cuales se da cumplimiento de la siguiente manera:

Area exigencia obligación local - parques	5.425,38 M2	34,00%
Cesión urbanística para parque propuesta en terreno pendiente inferior al 25% - #1	1.572,37 M2	9,85%
Cesión urbanística para parque propuesta en terreno pendiente inferior al 25% - #2	1.929,95 M2	12,09%
Cesión urbanística para parque propuesta en terreno pendiente inferior al 25% - #3	1.161,61 M2	7,28%
Cesión urbanística para parque propuesta en terreno pendiente inferior al 45% - #4	* 640,35 M2	4,01%
Cesión urbanística para parque propuesta en terreno pendiente inferior 45% - #5	* 1.241,37 M2	7,78%
Total área efectiva cumplimiento en sitio	5.604,79 M2	35,12%
Total cesiones urbanísticas para parque propuesta en terreno	*6.545,65 M2	41,02%

*En proporción de cada metro (1 m2) exigido de parque a ceder se entregarán dos (2 m2), para un total de cesión de 6.545,65 M2

21. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 290 del Decreto 555 de 2021 el proyecto debe prever con el destino a Equipamiento Comunal Publico correspondiente al 8% del área neta urbanizable, que para el proyecto en mención corresponde a 1.276,56 M2.

22. Que el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 así como con los artículos 293 y 295



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

del Decreto 555 del 2021, Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a **la construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable.**

23. Que, Según lo anterior el proyecto debe prever mínimo **2.553,12 M2** construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes a un índice de Construcción de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable.
24. Que, el detalle de las Obligaciones Urbanísticas, así como su cumplimiento, se encuentran amojonadas, alinderadas e identificadas en el plano distinguido con el No. **CU3RU2/4-28** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.
25. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021, expedida por el ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los siguientes oficios que contienen las disponibilidades de servicios públicos:
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. No. 639210165 de fecha 25 de julio de 2024.
 - Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficio No. 340001-2024-0205 de fecha 8 de noviembre de 2024.
26. Que los interesados manifiestan el conocimiento y cumplimiento de la norma del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
27. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

28. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio mediante oficios de fecha 17 de octubre de 2025, y se realizó publicación en la página web de este despacho el día 25 de marzo del 2026.
29. Que en cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del presente trámite con radicado N° 11001-3-25-1589, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde vía pública y aportaron cuatro (4) fotografías de la misma con la información básica del proyecto los días 10 de septiembre y 04 de diciembre de 2025.
30. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico **MACONDO - MOLINOS**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3RU2/4-28**.
31. Que el Proyecto Urbanístico denominado **MACONDO - MOLINOS**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales de competencia de la Secretaria Distrital de Ambiente, previstos en la Sección 1 del Capítulo 3, Título 2, Parte 2, Libro 2 del Decreto Nacional 1076 del 2015 (artículos 2.2.2.3.1.1 y siguientes) con sus modificaciones, tales como permisos de aprovechamiento forestal, de vertimientos, de emisiones atmosféricas, o de ocupación de cauces, si la autoridad ambiental competente los exige y demás que se requieran según lo establezcan las normas vigentes.
32. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado **MACONDO - MOLINOS**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, Decreto Distrital 555 de 2021, Decreto 466 de 2024 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, por lo cual se considera



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No. *11001-3-26-0933*

DE *10 ABR 2026*

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización.

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

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Aprobar el Proyecto Urbanístico para la urbanización denominada **MACONDO - MOLINOS**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (Actual), identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 050S00351010 y CHIP. AAA0010YFKL, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico No. de 2018690407 y Código de Sector 001423081012 del 10 de julio de 2018, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2018EE35345 O 1 del 26 de julio de 2018, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-3-25-1589, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, distinguido con el número **CU3RU2/4-28**, en un original, el cual reposará en este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 3. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder al señor **JOSE FRANCISCO SANDOVAL GARCIA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.032.451.594 de Bogotá en calidad de Representante Legal de CASACONCRETO S.A.S. con NIT 901.460.804-6, en calidad de fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLA CAROLINA** con NIT 830.053.812-2 constituido

10

JUANA SANZ
MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

sobre el predio con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S00351010 y CHIP. AAA0010YFKL, ubicado en la KR 10 A BIS 48 F 71 S (Actual), localidad de Rafael Uribe Uribe, Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada **MACONDO - MOLINOS**.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud.

ARTÍCULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, 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 y adicionado por el artículo 27 del decreto 1783 de 2021.

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.

ARTÍCULO 5. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titulares de la Licencia a la sociedad CASACONCRETO S.A.S. con NIT 901.460.804-6, representada legalmente por el señor JOSE FRANCISCO SANDOVAL GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.032.451.594 de Bogotá, en calidad de fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA CAROLINA con



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-0933 DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

NIT 830.053.812-2 del predio ubicado en la KR 10 A BIS 48 F 71 S (Actual), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 050S00351010 y CHIP. AAA0010YFKL.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización al Arquitecto **JOSE FRANCISCO SANDOVAL GARCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.032.451.594 y matrícula profesional No. A15162016-1032451594, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-25-1589.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto **JOSE FRANCISCO SANDOVAL GARCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.032.451.594 y matrícula profesional No. A15162016-1032451594, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-25-1589.

ARTÍCULO 6. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION MACONDO - MOLINOS** deberán realizarse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les corresponda, de los proyectos de redes de servicios públicos 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 establecido por 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





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

ARTÍCULO 7. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre..... **URBANIZACION MACONDO - MOLINOS**
- Área Bruta..... **15.957 m²**
- Área Neta Urbanizable..... **15.957 m²**
- Folios de Matrícula Inmobiliaria..... **50S00351010**
- CHIP..... **AAA0010YFK**

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION MACONDO - MOLINOS.**

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. No. 639210165 de fecha 25 de julio de 2024.
- Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficio No. 340001-2024-0205 de fecha 8 de noviembre de 2024.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Dos (2)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es **Dos (2)**. 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.

ARTÍCULO 8. Para la metodología de las obligaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos y la destinación de porcentaje de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario.

Según lo anterior y de conformidad con lo indicado en el plano urbanístico CU3RU2/4-28 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo, el **Índice de Construcción Efectivo (ICE)** del proyecto, corresponde a **1.75** (27.924,75m²) del Área Neta Urbanizable (A.N.U).

ARTÍCULO 9. CARGAS GENERALES (SOBRE AREA NETA URBANIZABLE)

De conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Decreto 555 de 2021 "**Calculo de la obligación de Cargas Generales en el tratamiento de Desarrollo**", y dado que el proyecto no cuanta con suelo de componentes de carga general al interior del proyecto, los titulares del proyecto se acogen a lo contenido en el numeral 1 del artículo 289 del Decreto 555 del 2021, *Incentivos sobre el pago de carga general y la cesión para carga local mediante la generación de VIS y VIP adicional a la obligatoria en tratamiento de desarrollo.*

Descuento de 0,12 metros cuadrados de la obligación de carga general siempre que se deba compensar carga general por falta de suelo de componentes de carga general al interior del proyecto.

Carga general exigida	957,42	6,00%
M2 VIS adicional	7.978,50	





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

M2 máximos a descontar (0,12 m2 x cada m2 VIS adicional)	957,42	
Total carga general en sitio.	0,00	0.00%

ARTÍCULO 10. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CU3RU2/4-28, que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. El Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

CARGAS LOCALES (PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO), SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

1.1 Área base para el cálculo de cesiones.....	15.957,00 m2
1.2 Cesión para parque, plazas y plazoletas.....	6.545,65 m2
1.3 Cesión para Equipamiento Comunal Publico.....	1.276,56 m2
1.4 Cesión vías locales.....	2.223,16 m2
1.5 Cesión Medida de Mitigación.....	19,90 m2
1.6 Total Cesiones al Distrito.....	10.065,27m2

ARTICULO 11. CUMPLIMIENTO OBLIGACION DE DESTINACION A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP):

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) exigido se cumple de así:

ÁREA ÚTIL:

1.1 Área Útil total.....	5.891,73 m2
1.2 Área Vivienda.....	25.371,63 m2
1.3 Área VIP (Nota 1)	2.553,12 m2



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **MACONDO - MOLINOS** ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota1: De conformidad con el Artículo 295 del Decreto 555 de 2021, Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la **construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable.**

Según lo anterior el proyecto debe prever mínimo **2.553,12 m2** construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes a un índice de Construcción de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable, así:

CUMPLIMIENTO DESTINACION VIP		
AREA NETA URBANIZABLE VIP	3.191,40	
ITEM	INDICE	M2
INDICE DE CONSTRUCCION MINIMO (VIP)	0,8	2.553,12

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU3RU2/4-28**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 12. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 y 466 de 2024, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Tratamiento: Desarrollo (D/RG – 4D)
 Rango: 4D





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Área de Actividad: Estructurante - Receptora de Actividades Económica (AAERAE)

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS** se localiza en zona de amenaza ALTAMEDIA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por Avenidas Torrenciales.

El predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con la Respuesta oficial RO-160350 y Concepto Técnico CT-9309 de IDIGER, según el cual "**ESTUDIO DE AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA VILLA CAROLINA, LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, BOGOTA D.C.**" radicado en su última solicitud el día 10 de noviembre 2025, **CUBRE** la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER en el marco en lo establecido en la Resolución 111 de 2022."

Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de amenaza BAJA por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.

El proyecto Urbanístico prevé cinco (5) Zona de Cesión Obligatoria para Parques, Plazas y Plazoletas (cargas locales), la cual se identifica como Cesión para Parques con un área de 6.545,65 m2, correspondientes al 41.02 % del Área Neta Urbanizable distribuidas de la siguiente manera:

Area exigencia obligación local - parques	5.425,38 M2	34,00%
cesión parque propuesta en terreno pendiente inferior al 25% - #1	1.572,37 M2	9,85%



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

cesión parque propuesta en terreno pendiente inferior al 25% - #2	1.929,95 M2	12,09%
cesión parque propuesta en terreno pendiente inferior al 25% - #3	1.161,61 M2	7,28%
cesión parque propuesta en terreno pendiente inferior al 45% - #4	* 640,35 M2	4,01%
cesión parque propuesta en terreno pendiente inferior 45% - #5	*1.241,37 M2	7,78%
Total área efectiva cumplimiento en sitio	5.604,79 M2	35,12%
Total cesiones urbanísticas básicas de parque propuesta en terreno	*6.545,65 M2	41,02%

*En proporción de cada metro (1 m2) exigido de parque a ceder se entregarán dos (2 m2), para un total de cesión de **6.545,65 M2**

Así mismo, se genera un (1) globo de Cesión para Equipamiento Comunal Publico, con un área de 1.276,56 m2 correspondientes al 8% del Área Neta Urbanizable.

El área de cesión generada por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3RU2/4-28** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para Parque, Plazas y Plazoletas (Cargas Locales).

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Artículos 121 al 132 de la Sección 1, Subcapítulo 1 del Capítulo 4 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como en las disposiciones contenidas en el Decreto 072 de "Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones".



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

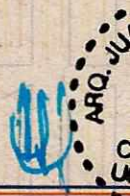
Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Adicionalmente, según las disposiciones contenidas en el Decreto 466 de 2024, las cesiones para parques, plazas y plazoletas deben cumplir con los siguientes parámetros:

Se permite la localización de cesiones públicas en terrenos inclinados con pendiente superior al 25% y hasta el 45%; los suelos producto de procesos de urbanización con dicha condición se registrarán únicamente por las siguientes condiciones específicas:

- *La proporción con la que se debe cumplir será de una relación de 1 a 2, de manera que por cada metro cuadrado (1 m²) de parque a ceder se entregarán dos metros cuadrados (2 m²) en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.*
- *Se Deberá adecuarse conformando terrazas en los diferentes niveles del espacio público que permita generar áreas de encuentro al interior, adecuadas para la permanencia de los usuarios.*
- *Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en ladera, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, mediante la adecuación con senderos peatonales.*
- *Las áreas de cesión para espacio público en ladera se deberán entregar dotadas con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute y con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, así como realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, respaldados por los estudios técnicos correspondientes. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.*

Según el plano 20 Anexo al Informe "ESTUDIO DE AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA VILLA CAROLINA, LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, BOGOTA D.C.", una vez ejecutadas las obras de mitigación, las zonas de cesión quedarán con el riesgo bajo de Movimientos en Masa.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

III. SISTEMA VIAL

Las vías de carácter Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, distinguido con los **CU3RU2/4-28**, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2018EE35345 O 1 del 26 de julio de 2018, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y las disposiciones contenidas en el Artículo 155 del Decreto 555 de 2021.

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación:

A. Localización de accesos y salidas vehiculares

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

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.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.
---	--	--

B. 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.

C. 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.
- Pueden compartir acceso y circulación con las bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, garantizando condiciones seguras para el ingreso y salida de estos medios de transporte. Cuando se planteen más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, con una dimensión igual o mayor a 1,25 metros.
- Para predios con frente igual o superior a 8,00 metros, la dimensión de los accesos y salidas vehiculares no debe superar el 50% de la fachada, y se debe garantizar que el acceso peatonal sea independiente a éstos.
- Se permite compartir la circulación para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad con las circulaciones peatonales, siempre y cuando se garantice una dimensión igual o mayor a 1,25 metros libres adicionales a los mínimos exigidos para la circulación peatonal, y que su acceso sea independiente al de los demás medios de transporte.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Los accesos y salidas vehiculares, 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 peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, distinguido con los **CU3RU2/4-28**, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021.

1. USOS PERMITIDOS.

De conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, para el **Área de Actividad Estructurante - Receptora de Actividades Económicas**. 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
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (VER DECRETO 122 DE 2023)	C
		1, MU2 MU3 MA1 MA8
LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE		





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES					
DOTACIONAL	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)					
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8					
	TIPO 2	MU1 Y MU3					
	TIPO 2	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8					
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3					
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8					
		TIPO 1		TIPO 2		TIPO 3	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	C		C		C, 6,	
				MU1 MU 3		MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA8
		MA2		MA2		MA2	
		MA3		MA3		MA3	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
		SRVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C		C
				MU3		MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA8	MA8	MA8	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.º

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8
--	--	------------	------------	------------

Convenciones:

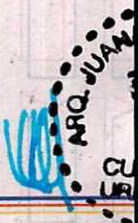
C:	Uso Complementario.		
MU:	Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos.	MA:	Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.
BIA:	Bajo Impacto Ambiental.	AIA:	Alto Impacto Ambiental.

Condiciones Específicas:

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
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 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.

2.1 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)¹.

¹Artículo 245 del Decreto 555 de 2021.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 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.	Permanentemente 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	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

			esta disposición a lo largo de la operación del uso.	
	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 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.
3	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	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y Autoridad ambiental





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

			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.	
2	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.

JANA S.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933 DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU)².

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

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

² Artículo 248 del Decreto 555 de 2021.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.</p>
		<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El espacio de transición deberá localizarse de manera conexas y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.</p>
		<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.</p>
		<p>Condición de Tamaño</p>
		<p>Para el uso dotacional - edificaciones nuevas:</p> <p>Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de</p>





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

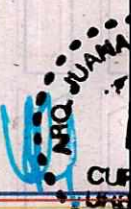
10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.</p>
		<p>Para el uso de comercio y servicios – edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.</p>
		<p style="text-align: center;">Condición Física</p> <p>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</p>
		<p>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 pradzización), 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</p>





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

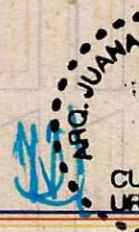
10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.</p>
		<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras móviles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el Decreto 555 de 2021.</p>
		<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.</p>
		<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El área construida a licenciar, base del cálculo del</p>





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.</p>
<p>MU2</p>	<p>Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).</p>	<p>Condición Física</p>
		<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación – edificaciones nuevas para el uso residencial:</p>
		<p>Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.</p>
		<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:</p>
		<p>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</p>





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue 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 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





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	<p>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.</p> <hr/> <p>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:</p> <p>Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.</p>
--	---

2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, optaron por destinar el 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 1.178,37 M² a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cumplimiento con lo establecido en los artículos 293 y 295 del Decreto 555 de 2021, el cual asigna un índice de construcción mínimo de 0.8 sobre el área neta urbanizable destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivaldrá a un área construida de **2.553,12 M2**.

2.1 ÁREA MÍNIMA PARA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPACIAL DE LA

SANZ
ADOR
ANO 3



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

UNIDAD DE VIVIENDA.

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

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

- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario, el área mínima habitable de dichas unidades será de **42.00** 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 de cuartos de habitación	Área mínima Habitable (m2)
1	36
2	36
3	54
4	72





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-26-0933 DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS:

3.1 ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones que se proyecten, están sujetas a la siguiente regulación en términos de implantación:

La fachada más larga de los edificios deberá estar localizada en el sentido de la pendiente del terreno respondiendo a las condiciones topográficas, sin afectar la irrigación natural del terreno, permitiendo la visual a los cerros, la asolación y ventilación de las viviendas. Así mismo, las edificaciones propuestas deben ajustarse a las condiciones topográficas del terreno a través de terrazas o escalonamientos volumétricos.

Aplican las demás disposiciones contenidas en los artículos 282 y 299 del Decreto Distrital 555 de 2021.

3.2 INDICE DE CONTRUCCION Y OCUPACIÓN: Los índices de ocupación y construcción corresponde a:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del Índice Efectivo	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio
RANGO 4D	1.75	1.2	0.9	RESULTANTE





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	Índice de Ocupación Máximo ANU 0,28	
--	-------------------------------------	--

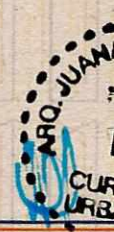
Nota: Un máximo del 5% del área ocupada, no se contabilizará para el cálculo del índice de ocupación, siempre que dicho porcentaje se utilice para la localización de equipamiento comunal privado, desarrollado como máximo en dos pisos.

3.3 SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

SÓTANOS	SEMISÓTANOS
La placa superior del sótano puede sobresalir del nivel del terreno hasta 0,25 metros.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
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.	
Los sótanos y semisótanos 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.	

3.4 RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
Inclinado	Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, 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, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

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 previstas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento NSR10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

3.5 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%.

3.6 ALTURA MÁXIMA EN METROS.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 150 METROS (Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral)

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
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.



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4 AISLAMIENTOS.

De conformidad con el Decreto 466 de 2024 los aislamientos corresponden a:

4.1 EXIGENCIA DE AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS:

Se exige a partir del nivel de terreno o de empate con las edificaciones colindantes superiores a tres (3) pisos.

4.1.1 DIMENSIONES DE AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS:

La dimensión mínima del aislamiento contra predios vecinos corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta. No se permite aislamiento contra predios vecinos con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros

4.2 EMPATES:

Se permite el empate volumétrico con edificaciones colindantes existentes superiores a tres (3) pisos. A partir del nivel de empate aplica el aislamiento contra predios vecinos, que corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta.

4.3 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES:

Dimensionamiento de aislamientos entre edificaciones

La dimensión del aislamiento mínimo entre edificaciones corresponde a 1/2 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan.

No se permite aislamiento entre edificaciones con dimensión inferior a 6,00 metros

- En edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere 6,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros.
- Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones.



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

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

- 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 Desarrollo
Menor o igual a 30 metros	2 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. A=2D
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).





ACTO ADMINISTRATIVO No. 7

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4.5 Patios.

- a) En el uso residencial, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares; 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 se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial.
- c) Las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros

5. VOLADIZOS.

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

5.1. 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
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite	
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	0,80 metros	

5.2 Empates de voladizos





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

5.3 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.

6. CERRAMIENTOS.

6.1 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.

6.2 Cerramientos contra predios colindantes.

- a) En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,00 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.
- b) En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia.
- c) En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.3 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. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3,00) metros.
- b) Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones

6.4 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.

7. OBLIGACIONES PARA GENERAR CONDICIONES DE SEGURIDAD Y RELACIONES DIRECTAS DE LAS FACHADAS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se registrarán por las disposiciones que se señalan a continuación:

- 7.1 Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos 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.
- 7.2 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.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

- 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.
- Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación se debe destinar como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos.
- Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben plantear en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 30% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6.00 metros sobre fachada de estos usos.

8. 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:

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL
-------------------	---------	----------





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	% 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 el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
ESTRUCTURANTE RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

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





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

8.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS³.

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 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.

8.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD⁴.

³ Artículo 390 del Decreto 555 de 2021.

⁴ Decreto 466 de 2024





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de viviendas por un (1,00) m².
- Para los usos no residenciales, con un área construida para el cálculo de estacionamientos igual o superior a 100m², el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1,00) m² por cada 100 m² de área construida para el cálculo de estacionamientos.
- El área resultante se puede cumplir en superficie (horizontal o vertical) o en niveles superpuestos, empleando alternativas tecnológicas.
- Las áreas de estacionamientos previstas en este literal, corresponden a estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, señalados en la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaría de Movilidad o la disposición que la modifique, complemente o sustituya.
- El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, como parte del porcentaje de destinación restante.
- Se permite la localización de estos estacionamientos en el piso de acceso, sótano o semisótano. Se permite también en otros niveles, en cuyo caso se debe contar con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica, que permitan el tránsito de bicicletas sin interrumpir los flujos peatonales.

8.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD⁵.

⁵ Decreto 466 de 2024





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1). En el caso de los dotacionales de salud, las disposiciones serán las contenidas en la SECCIÓN 1.28.b. del Decreto 466 del 2024, Cupos accesibles para personas con discapacidad en usos dotacionales.
- Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área de estacionamientos exigidos.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.
- Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
- Cuando en un proyecto deba preverse mínimo, o sea planteado, un (1) cupo de estacionamiento, éste debe corresponder al previsto para personas en condición de discapacidad.

8.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES⁶.

- En los proyectos de usos residenciales, de comercio y servicios y de equipamientos, en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, y los proyectos que incluyan vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria que planteen estacionamientos para vehículos privados, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos

⁶ Decreto 466 de 2024



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-26-0933 DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.
- El porcentaje de exigencia aquí señalado se aumenta progresivamente en función del tipo de proyecto, en los términos señalados en el artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.
- El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.
- Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
- Cuando en los proyectos se provea solo un estacionamiento asociado a los usos urbanos, no se exige el estacionamiento para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones; en estos casos se debe dar prioridad al estacionamiento para personas en condición de discapacidad.

8.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS⁷.

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y

⁷ Decreto 466 de 2024



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 cuenta como área construida para el cálculo de estacionamientos, ni hace parte de las áreas mínima, máxima y adicional para la provisión de estacionamientos, del artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, ni tampoco cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas o 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.

8.6 DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS:

8.6.1 Estacionamientos de vehículos motorizados

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

Tipo de estacionamiento	Ancho mínimo libre en metros	Largo mínimo libre en metros
Para automóviles, camionetas y camperos	2,40	5,00
Para personas en condición de discapacidad (movilidad reducida)	3,70	5,00
Para motocicletas	1,00	2,50





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-0933

DE

10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros.

8.6.2 Dimensiones indicativas de estacionamientos para bicicletas.

las dimensiones de los cupos podrán plantearse conforme a las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas, o a las precisadas a continuación.

Tipo de parqueo	Ancho (metros)	Largo (metros)	Ancho del área de circulación (metros)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercalados con superposición de rueda delantera, con áreas de circulación laterales.	0,60	3,00	1,75
Intercalados con superposición completa, con áreas de circulación central	0,75	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	1.25	1,75

- Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías adoptadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

8.6.3 Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

	Ancho mínimo de la circulación (metros)	
	Una crujía	Doble crujía
Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación	4,50	5,00
Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación	4,50	4,50
Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación	4,00	4,00
Estacionamientos paralelos a la circulación	4,00	4,00

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho.

Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que se entreguen a la zona de maniobra. En relación con los estacionamientos para automóviles, camionetas y camperos, cuando el ancho del cupo de estacionamiento esté limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, la dimensión de ancho se puede tomar desde eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tomado desde borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros. En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros.





ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-0933

DE

10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

8.6.4 Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para motocicletas

	Ancho de la circulación (metros)
Estacionamientos a 90 (perpendicular) grados de la circulación	2,50
Estacionamientos a 60 grados de la circulación	1,75
Estacionamientos a 45 grados de la circulación	1,50
Estacionamientos menores a 45 grados o paralelos a la circulación	1,20

8.7 Servidumbres de estacionamientos

Se permiten servidumbres de máximo un (1) cupo de estacionamiento.

No se permiten estacionamientos en servidumbre horizontal o vertical, para personas en condición de discapacidad.

Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores.

Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, los cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto.

9. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

9.1 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

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





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

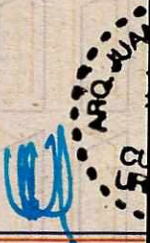
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación.

	Exigencia mínima de ECP
	Tratamiento de Desarrollo
Proyectos de vivienda VIS o VIP	Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. Más de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable número de viviendas que exceda 150 viviendas.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	15 m2 por cada 80 m2 de <i>área construida en el uso.</i>
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso.</i>
	1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.
	2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el área construida en el uso para cada uno de los usos planteados.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3. En proyectos de uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios de cinco (5) o más unidades, que compartan áreas comunes, se exige equipamiento comunal privado, según las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

A. Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede corresponder, además de las destinaciones anteriores, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.

9.2 Elementos del equipamiento comunal privado:

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
<ul style="list-style-type: none"> • Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Áreas de acondicionamiento físico
- Salones comunales
- Áreas de estar
- Áreas de administración y porterías
- Baños públicos o comunales
- Depósitos de uso común
- El porcentaje restante de destinación de ECP, puede corresponder, además de las áreas contabilizables como ECP, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.

- Cuartos de acopio
- Shut de basuras
- Depósitos privados
- Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas.

10. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS⁸.

10.1 Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

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.

⁸ Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021.

JA SANZ
MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

10.2 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:

- a) 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.
- b) Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
- c) Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
- d) 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.
- e) Estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- f) 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.
- g) 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 establecido en el presente numeral.

10.2.1 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:



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.:

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.
- 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.

11. 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 del 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.

12. 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*



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

(DECRETO 263 DE 2023.) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

13. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 263 de 2023, 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.
- 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.
- 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.

14. OTRAS NORMAS.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- **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, 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.
- **Normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana:** Decreto 099 de 2024 Por el cual se reglamenta el artículo 604 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C.
- **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 N° 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





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 No. 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 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".

15. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la 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.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019 y Decreto 555 de 2021.

CAPÍTULO III

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



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, 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 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 realizar todas las obras de mitigación relacionadas en la Respuesta oficial RO-160350 y Concepto Técnico CT-9309 de IDIGER, en cumplimiento del Parágrafo 2, Artículo 25, Sección 1, Capítulo 2 del Decreto 555 de 29 de diciembre del año 2021 de Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4. 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 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

5. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

6. 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.

7. 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 en 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.



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

DE 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

8. 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 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

9. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

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

11. 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.

12. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.

13. 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.

14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental. Para dichas intervenciones, el titular deberá obtener previamente los permisos de aprovechamiento forestal o de intervención del recurso flora silvestre ante la Secretaría Distrital de Ambiente, de conformidad con lo establecido en el Título, Parte 2, Libro 5 del Decreto Nacional No. 1076 de 2015 y la Resolución 1791 de 1996 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

15. 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 308 de 2018.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 14. 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:



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. -

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

"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.

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



REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

ARTÍCULO 15. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, 11001-3-25-1589.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS** aprobado bajo el número **CU3RU2/4-28** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-25-1589.
- d) 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.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complemente o sustituya.
- f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-26-0933 DE 10 ABR 2026

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MACONDO - MOLINOS**, mediante el presente Acto Administrativo.
- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. No. 639210165 de fecha 25 de julio de 2024.
 - Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficio No. 340001-2024-0205 de fecha 8 de noviembre de 2024.
- h) Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
- i) Respuesta oficial RO-160350 y Concepto Técnico CT-9309 de IDIGER, ESTUDIO DE AMENAZA VULNERABILIDAD RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA VILLA CAROLINA, LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE.
- j) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

ARTICULO 16. 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





REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933 10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de 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 17. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. 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.

ARTICULO 18. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1589

11001-3-26-0933

10 ABR 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado MACONDO - MOLINOS ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 10 A BIS 48 F 71 S (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

ARTÍCULO 19. 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 Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) 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

10 ABR 2026

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.



Arq. Janneth Moralea Morales.
Arquitecto

Arq. Juana Sanz Montaña
Coordinadora

Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera

Abg. Paola Alarcón
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

12 JUN 2026