



RESOLUCION No. 0 6 8 8 14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, *"Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre"*

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los literales h) y n) del artículo 4º del Decreto Distrital 16 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre se encuentra localizada en un Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Servicios Empresariales con Tratamiento de Consolidación Urbanística, de acuerdo con lo indicado en las planchas de zonificación del Decreto Distrital 324 de 2004, mediante el cual se reglamentó la UPZ No. 109 - Ciudad Salitre Oriental.

Que de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 324 de 2004, las normas reglamentarias para la Supermanzana SMIII-17 son las establecidas en la Resolución No. 229 de 1993 del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, y la Resolución No. 97100060 de 1997, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., que le otorgó licencia de urbanismo.

Que el artículo 41 de la Resolución No. 229 de 1993 por la cual se reglamenta el Sector II y III del proyecto Ciudad Salitre y se asignan normas urbanísticas del proyecto, establece que la altura reglamentaria puede incrementarse previo concepto favorable del Departamento de Administrativo de la Aeronáutica Civil y con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en concertación con el Fiduciario del Proyecto Salitre.

Que mediante comunicación 1-2012-53376 del 25 de noviembre de 2012, el Señor GABRIEL MESA ZULETA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.388.215 de Bogotá, en su calidad de representante legal de la sociedad SADINSA S.A., que representa legalmente a la sociedad la sociedad Bienes y Comercio S.A., fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. – FIDEICOMISO DE GARANTÍA No. 4-2-1006 según certificación expedida por la sociedad Fiduciaria de Occidente, solicitó la modificación de la Resolución No. 229 de 1993.



Continuación de la Resolución No. 0688 14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, *"Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre"*

Que la Dirección de Desarrollo Aeroportuario de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil, mediante oficio No. 4404-085-2012045331 del 14 de noviembre de 2012, aprobó una altura de 70.00 metros para un sector de la ciudad que incluye a la Supermanzana SMIII-17 por encontrarse dentro de las siguientes coordenadas:

COORDENADAS PLANAS		COORDENADAS GEOGRAFICAS	
NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD
1005127.563	997817.351	4°38'33,30752"	74°05'49,90943"
1005033.395	997670.738	4°38'30,24349"	74°05'54,66462"
1005491.196	997376.700	4°38'45,14195"	74°06'04,1997"
1005582.783	997524.970	4°38'48,12200"	74°05'59,39082"

Que dentro de la altura establecida de 70.00 metros en el oficio No. 4404-085-2012045331 del 14 de noviembre de 2012 se señala que ella se contará a partir de la cota 2.547 msnm, en la cual se incluyen tanques para agua, antenas para T.V., etc., oficio que se incorpora a la presente Resolución.

Que para la Supermanzana SMIII-17 se adelantó un proceso de concertación de altura mediante la Resolución No. 0729 del 11 de marzo de 2010, en la cual se estableció una altura máxima de 55,00 metros, equivalentes a un máximo de doce (12) pisos, acto administrativo en el cual adicionalmente se estableció la ubicación de las cesiones Tipo B, depresión de las carreras 57 y 59, retrocesos adicionales al antejardín, aislamientos entre edificaciones y la cesión gratuita para la ubicación del puente peatonal.

Que el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-, con oficio No. 2012-210-003398-2 del 21 de junio de 2012 No. ICANH 130-2493, informa *"sobre la existencia de restos arqueológicos de antiguos caminos en riesgo de afectación en una zona del Distrito Capital en la cual se adelanta un proyecto de construcción con el nombre de "Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo" que hasta el momento no cuenta con el respectivo programa de Arqueología Preventiva."*

Que el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-, mediante oficio No. 130-4300 del 21 de septiembre de 2012 autorizó la intervención arqueológica No. 2955 que autorizó realizar trabajos de intervención de bienes arqueológicos planeados dentro del proyecto: *"Prospección arqueológica y formulación del plan de manejo arqueológico en el área del proyecto en el área del Proyecto Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo Supermanzanas SMIII-16 y SMIII-17, Bogotá D.C."*

Que el mencionado Instituto mediante oficios No. 130-4550 del 5 de octubre de 2012 y 5121 del 13 de noviembre de 2012, aprobó los estudios presentados, liberando la Supermanzana SMIII-17 para ejecutar labores de construcción, y parcialmente la Supermanzana SMIII-16, debiendo



Continuación de la Resolución No. 0688 14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, "*Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre*"

realizar plan de manejo arqueológico sobre un área de 3.963.30 M2, correspondientes al antiguo Camino de Engativá o de Camavieja.

Que con el fin de adelantar el procedimiento de concertación establecido en el artículo 41 de la Resolución No. 229 de 1993, el día 11 de marzo de 2013, en las instalaciones de la Subsecretaría de Planeación Territorial, se llevó a cabo reunión entre funcionarios de dicha dependencia y los representantes del fideicomiso actual propietario de la Supermanzana SMIII-17, según consta en el Acta No. 1, que forma parte integral de la presente Resolución, en la que se consignaron los siguientes acuerdos:

"ACUERDAN :

1. Las alturas máximas de las edificaciones para toda la Supermanzana SMIII-17 será de 70,00 metros equivalentes a un máximo de diez y seis (16) pisos, de acuerdo con lo permitido por el Departamento de Administrativo de la Aeronáutica Civil mediante oficio No. 4404-085-2012045331 del 14 de noviembre de 2012, y con las siguientes precisiones:

Para las torres, T - 7 / T - 8 y T - 10 se acepta un incremento de altura de doce (12) pisos a dieciséis (16) pisos, para una altura máxima de 70.00 metros, sin sobrepasar la altura máxima establecida por la Aeronáutica Civil. Además, se solicita el incremento de la torre T-11 (Hotel) de doce (12) pisos a catorce (14) pisos para una altura máxima de 70.00 metros, sin sobrepasar la altura máxima establecida por la Aeronáutica Civil. Las edificaciones anexas a la torre T - 11, solamente podrán desarrollar una altura máxima de cuatro (4) pisos equivalentes a 20.00 metros.

Para la Torre T - 9 (edificación cultural), la altura máxima será de 30.00 metros equivalentes a cinco (5) pisos.

Todas las edificaciones podrán plantear mezanine en el primer piso con un área máxima equivalente al 40% de la primera planta y retrocedidas de la fachada mínimo cinco (5.00) metros).

El incremento de la altura para las torres T- 7 / T- 8 y T - 10 no implica una mayor edificabilidad, ya que los pisos adicionales buscan compensar la torre que se reemplazará por la edificación cultural (T- 9) manteniéndose los índices de construcción originalmente planteados.

También las áreas libres se incrementarán al 56% del área útil de la supermanzana (15.547,955 m2) y el área de ocupación se reduce al 44% del área útil de la supermanzana (12.482,248 m2).

2. Las dimensiones de los retrocesos adicionales y aislamiento entre edificaciones son los señalados en la presente Acta, de la siguiente manera y de acuerdo con el plano único

4



Continuación de la Resolución No. 0688 14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, "*Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre*"

que hace parte de la presente Acta :

Retrocesos adicionales al antejardín :

- *Sobre la paralela Av. Jorge Eliécer Gaitán, diez (10.00) metros para las torres T-7/T-8 y T-10 y para la torre central T-9 (edificación cultural) quince (15.00) metros.*
- *Sobre la avenida Parque Nor-oriental (Calle 22 C) un (1.00) metros para la torre T-11.*
- *Sobre la carrera 59 tres (3.00) metros para las torres T- 7 / T- 8 y T-11.*
- *Contra el puente peatonal de Transmilenio la torre T- 7 / T- 8 debe plantear antejardín de cinco (5.00) metros por el costado oriental y antejardín de ocho (8,00) metros por el costado sur.*

Aislamiento entre edificaciones: *Se deben plantear de la siguiente manera:*

- *1/2 de la altura de la edificación más alta entre las torres T- 7 / T- 8, T-10 y T-11.*
- *1/3 de la altura de la edificación más alta entre las torres T- 7 / T- 8 y T- 9 (edificio cultural).*
- *1/3 de la altura de la edificación más alta entre las torres T - 10 y T - 9 (edificio cultural).*
- *1/3 de la altura de la edificación más alta entre las torres T- 7 / T- 8, T-10 y los volúmenes de cuatro (4) pisos de la Torre T-11.*

3. Las partes Acuerdan mantener la cesión a título gratuito y con destino al uso público del área para la ubicación del puente peatonal a localizarse en la esquina nor-occidental de la Supermanzana SMIII-17 con un área 972.25 M2, proceso que se formalizó con se realizó (sic) mediante escritura pública No. 1244 del 30 de julio de 2010.

4. Se mantiene la aprobación a la propuesta de deprimir las carreras 57 y 59 entre la Av. Jorge Eliécer Gaitán y la Calle 22 C (Av. Parque nor-occidental), para dar acceso a las Supermanzanas SMIII-16 y SMIII-17 desde la carrera 57 en un nivel inferior deprimido 4.62 mts., y acceso desde la carrera 59 a la Supermanzana SMIII-17 debiéndose gestionar todos los permisos requeridos por las entidades. Finalmente, no se podrán utilizar las zonas del antejardín como calzadas paralelas para el servicio de los automóviles.

5. En caso de vencimiento de la Licencia de Intervención del Espacio Público vigente en la actualidad se deben revalidar los conceptos de viabilidad del proyecto, emitido por: la Secretaría Distrital de Movilidad, el Instituto de Desarrollo Urbano y las diferentes empresas de servicios públicos cuyas redes se encuentren construidas o que deben construirse en el sector, en especial dispositivos de evacuación de aguas, los cuales se proporcionarán en el momento de solicitud de la nueva Licencia de Intervención de Espacio Público.

Al solicitar la nueva Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, se revisará la propuesta técnica de los deprimidos de la carrera 57, conforme a las



Continuación de la Resolución No. 0 6 8 8

14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, "*Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre*"

observaciones establecidas en la parte de propuestas de manejo del espacio público y subsuelo de la presente Acta.

6. Las normas sobre usos en la Supermanzana SMIII-17, corresponden a los establecidos en la UPZ No. 109 Ciudad Salitre Oriental, sector 4, aprobada mediante el Decreto No. 324 de 2004, especificados en los planos No. 1 y 2 que hacen parte del mencionado Decreto.

Cualquier cambio a lo acordado en la presente Acta, o si los presupuestos de la misma se modifican, deberá ser objeto de un nuevo proceso de concertación entre las partes.

Agotado el tema de la reunión, se firma la presente acta por quienes en ella intervinieron el día 11 de marzo de 2.013."

Que una vez discutida y agotada la propuesta y en virtud de lo establecido en el acta transcrita es necesario que los acuerdos plasmados en ella se perfeccionen a través del correspondiente acto administrativo y adquieran fuerza de norma, razón por la cual se procede a la expedición de la presente resolución.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Modificar el artículo 1º de la Resolución 0729 de marzo 11 de 2010, el cual quedará así:

"Artículo 1. Condiciones Urbanísticas. Adoptar para la Supermanzana SMIII-17 de la urbanización Ciudad Salitre, ubicada entre las carreras 57 y 59, entre la Av. Parque Nor-oriental (calle 22C) y la Av. Jorge Eliécer Gaitán, las siguientes condiciones urbanísticas:

- a. **Altura Máxima:** Será de 70,00 metros equivalentes a un máximo de diez y seis (16) pisos, de acuerdo con lo permitido por el Departamento de Administrativo de la Aeronáutica Civil mediante oficio No. 4404-085-2012045331 del 14 de noviembre de 2012, y con las siguientes precisiones:

Para las torres, **T- 7 / T – 8 y T – 10** la altura máxima será de dieciséis (16) pisos, sin sobrepasar la altura máxima de 70,00 metros establecida por la Aeronáutica Civil.

Para la torre **T-11** (Hotel) la altura máxima será de catorce (14) pisos sin sobrepasar la altura máxima de 70,00 metros establecida por la Aeronáutica Civil. Las edificaciones

0 4



Continuación de la Resolución No. 0688 14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, "*Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre*"

anexas a la torre **T – 11**, solamente podrán desarrollar una altura máxima de cuatro (4) pisos equivalentes a 20.00 metros.

Para la torre **T – 9** (edificación cultural), la altura máxima será de 30.00 metros equivalentes a cinco (5) pisos.

Todas las edificaciones podrán plantear mezanine en el primer piso con un área máxima equivalente al 40% de la primera planta y retrocedidas de la fachada mínimo cinco (5.00) metros).

- b. **Ubicación de las cesiones tipo B:** Las cesiones tipo B tendrán la destinación y localización planteadas, de acuerdo con el plano único, el cual hace parte de la presente resolución. No se permitirán cerramientos en estas zonas con el fin de permitir la circulación peatonal entre edificaciones y hacia el interior de la supermanzana. No se hacen modificaciones a las cesiones tipo B, por cuanto no se aumenta el potencial de la edificabilidad en la manzana establecida en la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010.
- c. **Retrocesos adicionales al antejardín:** Sobre la paralela Av. Jorge Eliecer Gaitán, diez (10.00) metros para las torres T-7/T-8 y T-10 y para la torre central T- 9 (edificación cultural) quince (15.00) metros. Sobre la avenida Parque Nor-oriental (Calle 22 C) un (1.00) metros para la torre T-11. Sobre la carrera 59 tres (3.00) metros para las torres T- 7 / T- 8 y T-11. Contra el puente peatonal de Transmilenio la torre T- 7 / T- 8 debe plantear antejardín de cinco (5.00) metros por el costado oriental y antejardín de ocho (8,00) metros por el costado sur.
- d. **Aislamientos entre edificaciones:** Se deben plantear de la siguiente manera :
 - 1/2 de la altura de la edificación más alta entre las torres **T- 7 / T- 8, T-10 y T-11.**
 - 1/3 de la altura de la edificación más alta entre las torres **T- 7 / T- 8 y T- 9** (edificio cultural).
 - 1/3 de la altura de la edificación más alta entre las torres **T - 10 y T - 9** (edificio cultural).
 - 1/3 de la altura de la edificación más alta entre las torres **T- 7 / T- 8, T-10** y los volúmenes de cuatro (4) pisos de la Torre **T-11.**
- e. **Cesión gratuita para la ubicación del puente peatonal:** Los propietarios deben mantener la cesión a título gratuito y con destino al uso público del área para la ubicación del puente peatonal a localizarse en la esquina nor-occidental de la Supermanzana SMIII-



Continuación de la Resolución No. 0688

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, "*Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre*"

17 con un área 972.25 M2, proceso que se formalizó mediante escritura pública No. 1244 del 30 de julio de 2010.

- f. Propuesta de deprimir las carreras 57 y 59:** Se mantiene la aprobación a la propuesta de deprimir las carreras 57 y 59 entre la Av. Jorge Eliécer Gaitán y la Calle 22 C (Av. Parque nor-occidental), para dar acceso a las Supermanzanas SMIII-16 y SMIII-17 desde la carrera 57 en un nivel inferior deprimido 4.62 mts., y acceso desde la carrera 59 a la Supermanzana SMIII-17 debiéndose gestionar todos los permisos requeridos por las entidades.

Finalmente, no se podrán utilizar las zonas del antejardín como calzadas paralelas para el servicio de los automóviles.

En caso de vencimiento de la Licencia de Intervención del Espacio Público vigente en la actualidad se deben revalidar los conceptos de viabilidad del proyecto, emitido por: la Secretaría Distrital de Movilidad, el Instituto de Desarrollo Urbano y las diferentes empresas de servicios públicos cuyas redes se encuentren construidas o que deben construirse en el sector, en especial dispositivos de evacuación de aguas, los cuales se proporcionarán en el momento de solicitud de la nueva Licencia de Intervención de Espacio Público.

Al solicitar la nueva Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, se revisará la propuesta técnica de los deprimidos de la carrera 57 y 59, conforme a las observaciones establecidas en la parte de propuestas de manejo del espacio público y subsuelo de la presente Acta.

- g. Usos:** Las normas sobre usos en la Supermanzana SMIII-17, corresponden a los establecidos en la UPZ No. 109 Ciudad Salitre Oriental, sector 4, aprobada mediante el Decreto No. 324 de 2004, especificados en los planos No. 1 y 2 que hacen parte del mencionado Decreto.

Adoptase el plano único presentado en la propuesta, que hace parte integral de la presente Resolución.

Artículo 2: Modificar el artículo 2º de la Resolución 0729 de marzo 11 de 2010, el cual quedará así:

"Artículo 2. Obligaciones de los propietarios: El propietario de la Supermanzana SMIII-17,



Continuación de la Resolución No. 0688

14 JUN. 2013

Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 0729 de marzo 11 de 2010, "*Por medio de la cual se adoptan algunas condiciones urbanísticas para la Supermanzana SMIII-17 de la Urbanización Ciudad Salitre*"

deberá solicitar la correspondiente Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para la recuperación de los andenes circundantes y la Licencia de Intervención y Ocupación para la construcción de los deprimidos de las carreras 57 y 59, en caso de que la licencia actual pierda su vigencia. Estas licencias se deberán solicitar en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 y sus modificaciones".

Artículo 3. Vigencia y recursos: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su notificación de conformidad con lo consagrado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

14 JUN. 2013

Dada en Bogotá D.C., a los ____ días del mes de ____ de 2013

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:

Liliana María Ospina Arias - Subsecretaria de Planeación Territorial. Armando Lozano Reyes - Director de Norma Urbana. Nelson Humberto Gamboa Baracaldo - Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos (E). Diego Mauricio Cala Rodríguez - Director del Taller del Espacio Público.

Proyectó: Arturo Paredes Muñoz - Arquitecto Dirección de Norma Urbana.

Revisó:

Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Subsecretaria Jurídica (E). Laura Lucia Díaz Mojica : Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. Sandra Milena Neira Sánchez - Profesional E.

CONVENCIONES

--- LIMITE PREDIAL
--- AISLAMIENTO

CESIONES TIPO B

CTB INTERIOR

RETROCESO ADICIONAL VALIDO COMO CTB

EXTENSIONES USOS COMPLEMENTARIOS
VALIDOS COMO CTB

AREA ANTEJARDIN VALIDO COMO CTB

ESPACIO PUBLICO PROYECTADO

PASEO URBANO PEATONAL

AREA OCUPABLE

AREA DE CESION GRATUITA CONCERTADA

AREA DE RESERVA PUENTE PEATONAL
TRANSMILENIO

AREA CULTURAL CONCERTADA

EDIFICIO CULTURAL

AREAS SUPERMANZANA SMIII - 17

AREA UTIL = 28,030,203 M2

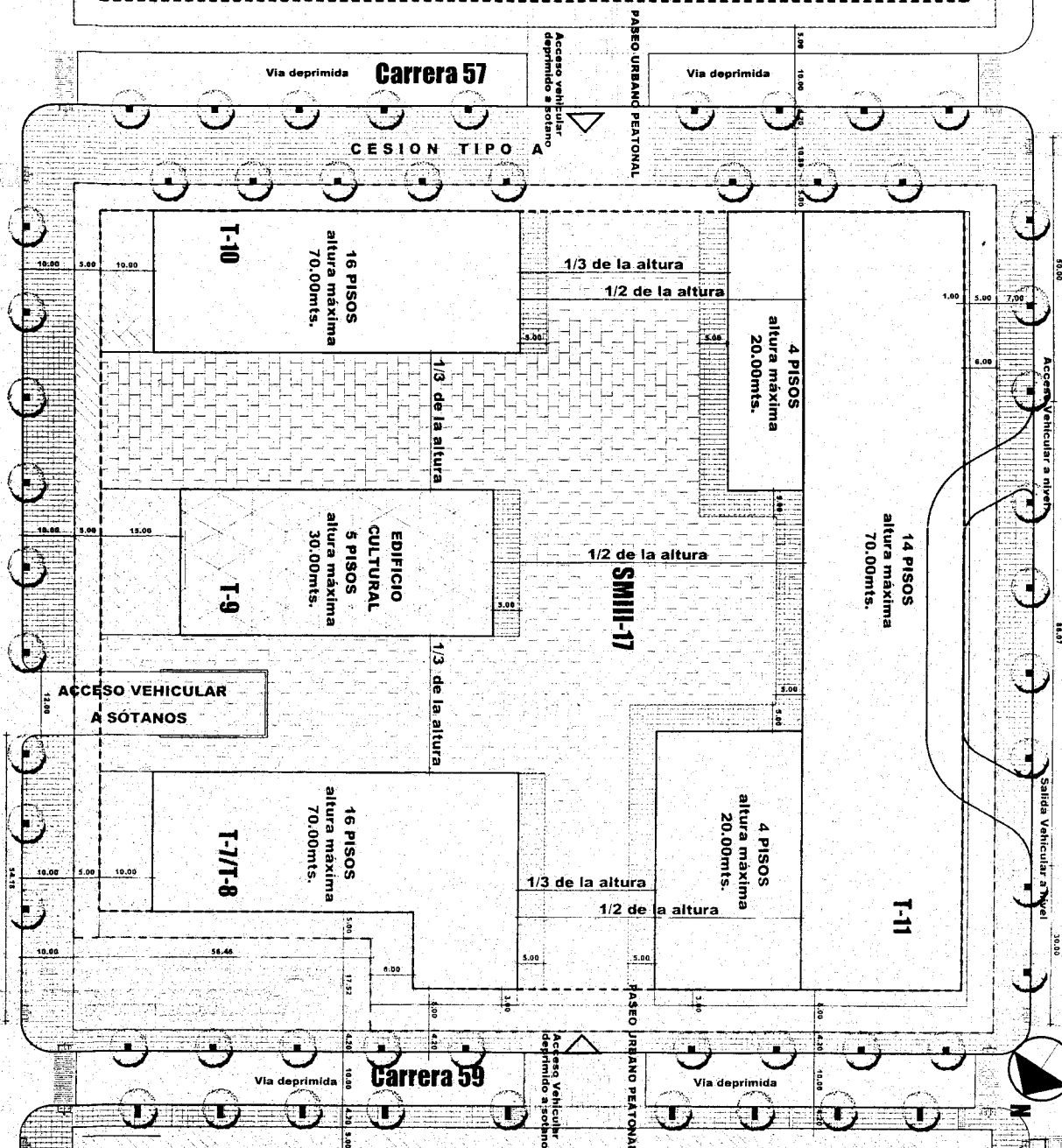
AREA OCUPABLE = 12,482,248 M2 - 44 %

AREA CTB = 14,575,705 M2 - 52 %

AREA DE CESION GRATUITA CONCERTADA = 972,250 M2 - 4 %

SMIII-16

PARALELA AV. JORGE ELIECER GAITAN



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DE ALTURA, LOCALIZACIÓN Y DESTINACIÓN DE C.T.B. Y ACCESOS VEHICULARES SUPERMANZANA SMIII-17

ESCALA 1:750

FECHA: Marzo de 2013

PLANO No.

01

DE 1



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez
Subsecretaria Jurídica (E)

Revisó: Lilliana María Ospina Arias
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Armando Lozano Reyes
Director Norma Urbana

Revisó: Diego Mauricio Cala Rodríguez
Director Taller del Espacio Público

Revisó: William Fernando Camargo Triana
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

Proyectó: Arturo Paredes Muñoz
Arquitecto Dirección de Norma Urbana

0688

14 JUN. 2013