



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1874

23 AGO 2024
DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 056 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. 71.596.308, en calidad de Representante Legal de la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.S.**, identificada con NIT 811020804-2, en calidad de fideicomitente del fideicomiso **FIDEICOMISO ARBORA APARTAMENTOS – FIDUBOGOTA S.A.**, constituido sobre los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 17 120 90 (ACTUAL) y AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), con Folios de Matrículas Inmobiliarias n.º 50C167522 y 50C842403 y CHIPS AAA0080CAZM y AAA0080CBAW, solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación n.º 11001-3-24-0212 de fecha 16 de febrero de 2024, Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora) de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que la entonces Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá - Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico denominado **ARBORA** ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 17 120 90 (ACTUAL) / AC 17 120 90 INT 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C. y otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, se establecieron sus normas urbanísticas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, mediante acto administrativo 11001-1-23-1117 del 21 de febrero de 2023.
3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal N° 76 (UPZ 76), denominada Fontibón San Pablo, Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, Área de Actividad Industrial.

ARQ. JUANA
SANTANA



REFERENCIA: 11001-3-24-0212

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1874

DE 23 AGO 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

4. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1, del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, señala que las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
5. Que las normas que sirvieron de base para la expedición de la presente Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente), son las otorgadas mediante el Acto Administrativo 11001-1-23-1117 del 21 de febrero de 2023, acto que cobro fuerza de ejecutoria el día 22 de febrero de 2023, las cuales corresponden a las contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 327 de 2004.
6. Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever un área de cesión obligatoria para parque y equipamiento como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y un 8% restante para equipamiento comunal público.
7. Que, de acuerdo con lo anterior, la solicitud de Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **ALMENDRO** antes (Arbora) consiste en:
 - A. Reconfiguración de las zonas de cesión Obligatoria para Parques y Equipamientos, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 12 y 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.
 - B. Modificar la localización y configuración geométrica del área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad, la cual corresponde a 179,85 M2.
 - C. Producto de estas modificaciones se reconfigura el área útil, la cual se aumenta a 2974,08 M2.
 - D. Ajustes en la metodología de reparto para establecer la edificabilidad máxima en la cual se puede desarrollar el proyecto.
8. Que el fideicomitente, para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se acogen a las condiciones definidas en los ordinales b y c del Artículo 44 del Decreto 327 de 2004, dando aplicación a la Tabla de Equivalencias N° 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" así:

MANO
DE
CURADORA



11001-3-24-1874 23 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

- En aplicación del ordinal b del Artículo 44 del Decreto 327 de 2004, por cada metro de cesión de área de malla vial arterial se autoriza 4.8 m2 de construcción adicional.
 - En concordancia con el ordinal c del Artículo antes citado, y teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan 20 metros de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** de 2.75 para el Proyecto Urbanístico denominado Urbanización **ALMENDRO** antes (Arbora), calculado sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO 1 de edificabilidad.
9. Que el proyecto cuenta con un área para la conformación de la malla vial arterial de 680,63 m2 por la AC 17 Avenida Centenario V-1, lo que genera una autorización de 3.267,024 m2 adicionales.
10. Que así mismo, se acoge a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado cederá 179,85 m2 de cesión adicional para parque, de los cuales 150,574 m2 son utilizados para aumentar la edificabilidad.
11. Que como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 2,42 específicamente hasta obtener 11.835,663 m2 de construcción, el detalle del sistema de reparto de cargas y beneficios se encuentra contenido en el plano distinguido con el No. **CU3F143/4-03** que para todos los efectos se adopta mediante le presente Acto Administrativo.
12. Que el artículo 10 del Decreto 327 de 2004 establece que "Los titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:
- a. El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.
 - b. El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1874

DE 23 AGO 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

- c. **Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.**
- d. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.
- e. **El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.**

Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital.” (negrillas fuera del texto original). De acuerdo con lo anterior, la presente solicitud corresponde a la intervención descrita en los literales C y E del citado artículo.

- 13. Que el detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3F143/4-03**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.
- 14. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN ALMENDRO** antes (Arbora), se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.
- 15. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN ALMENDRO** antes (Arbora), no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA/MEDIA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
- 16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico de la referencia, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de 19 de marzo de 2024 y en búsqueda de garantizar transparencia en la gestión, este despacho publicó el comunicado en la página web el mismo 15 de marzo de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno respecto a la constitución en parte del trámite.
- 17. Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-24-0212 del 16 de febrero de 2024, para la



11001-3-24-1874

23 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.*

aprobación del proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública.

18. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.
19. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá un (1) plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3F143/4-03**.
20. Que respecto al estudio realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, este Despacho considera procedente la solicitud de aprobación de la modificación de la Licencia de Urbanización (Vigente), para el Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora).
21. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), han sido encontradas conformes a la Norma Urbanística por este despacho por cuanto cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 327 de 2004 entre otras.
22. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015.
23. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y Decreto Nacional 1075 de 2015.
24. Que los aspectos no modificados en el presente Acto Administrativo, se mantienen vigentes de conformidad con lo definido por el Acto Administrativo 11001-1-23-1117 expedido el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 22 de febrero de 2023.

RECIBIDO
23 AGO 2024
SECRETARÍA
DISTRICTAL DE
PLANEACIÓN



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874 23 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

25. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), cumple con las normas urbanísticas establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la modificación de Licencia de Urbanización vigente, según el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este Despacho.

En virtud de lo anterior, La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaña.

RESUELVE:

CAPITULO I

DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1. Aprobar la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) para el Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), identificado con plano de proyecto urbanístico n.º **CU3F143/4-03**, para los predios identificados con nomenclatura urbana AC 17 120 90 y AC 17 120 90 IN 1, con Folios de Matrícula Inmobiliaria n.º 50C167522 y 50C842403 y CHIPS AAA0080CAZM y AAA0080CBAW, de la Localidad de Fontibón, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2. ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), distinguido con el número **CU3F143/4-03** 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, en las planchas Nos. E94/E95, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico CU1F143/4-02 la siguiente nota:

“Este plano fue anulado y remplazado totalmente por el plano **CU3F143/4-03.**”

6,

JUANA SANZ MONTAÑO
ARQUITECTA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874 23 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

ARTÍCULO 3. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.S.**, identificada con NIT 811020804-2, en calidad de fideicomitente del **FIDEICOMISO ARBORA APARTAMENTOS - FIDUBOGOTA S.A.**, representada legalmente por el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. 71.596.308, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL) y AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), con Folio de Matrícula Inmobiliaria n.º 50C167522 y 50C842403 y CHIPS AAA0080CAZM y AAA0080CBAW, de la Localidad de Fontibón, Modificación de Licencia Vigente de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora).

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-3-24-0212 de fecha 16 de febrero de 2024.

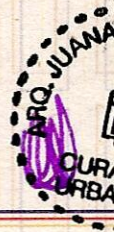
ARTÍCULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

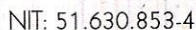
El presente Acto Administrativo NO modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización 11001-1-23-1117 expedida el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriada el día 22 de febrero de 2023.

ARTÍCULO 5. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

• TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Modificación de Licencia Vigente de Urbanización a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA S.A.S.**, identificada con NIT 811020804-2, en calidad de fideicomitente del **FIDEICOMISO ARBORA APARTAMENTOS - FIDUBOGOTA S.A.**, representada legalmente por el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. 71.596.308, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AC 17 120 90 y AC 17 120 90 IN 1, con Folio de Matrícula Inmobiliaria n.º 50C167522 y 50C842403 y CHIPS AAA0080CAZM y AAA0080CBAW, de la Localidad de Fontibón.





23 AGO 2024
DE

DE

8



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874

23 AGO 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 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. INFORMACION DEL PREDIO

Nombre..... **ALMENDRO** antes (Arbora)

CUADRO GENERAL DE ÁREAS URBANIZACIÓN ARBORÁ			
	Item	Área (m ²)	%
1,0	ÁREA BRUTA	5.571,40	100,00%
2,0	RESERVA VIAL AV. CENTENARIO (Calle 17)	680,63	12,22%
3,0	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.) PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	4.890,77	87,78%
4,0	CONTROL AMBIENTAL	685,53	12,30%
4,1	Control Ambiental -Av Centenario (Calle 17) Globo 01	587,90	
	Control Ambiental -Av Centenario (Calle 17) Globo 02	50,60	
	Control Ambiental -Av Centenario (Calle 17) Globo 03	47,03	
5,0	ÁREA NETA URBANIZABLE VALIDA PARA CÁLCULO DE CESIONES PÚBLICAS (A.N.U.C.C.)	4.205,24	75,48%
6,0	AREA DE CESION OBLIGATORIA PARA PARQUE Y EQUIPAMIENTO EXIGIDO	1.051,31	25,00%
6,1	ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA EXIGIDO PARA PARQUE (17% del A.N.U.C.C.)	714,89	17,00%
6,2	ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PARA EQUIPAMIENTO EXIGIDA (8% del A.N.U.C.C.)	336,42	8,00%
7,0	AREA DE CESION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO (USO PARQUE) PROPUESTO (NOTA 1)	1.051,31	25,00%
8,0	ÁREA CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD (ACAPE)	179,85	3,23%
9,0	AREA TOTAL DE CESION PUBLICAS AL DISTRITO	1.916,69	34,40%
10,0	Area Útil	2.974,08	53,38%
10,1	Area Util VIP 20%	594,82	20,00%
10,2	Area Util NO VIP	2.379,26	



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874 23 AGO 2024 DE

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3F143/4-03**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8. Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), consiste en:

- A. Reconfiguración de las zonas de cesión Obligatoria para Parques y Equipamientos, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 12 y 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.
- B. Modificar la localización y configuración geométrica del área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad, la cual corresponde a 179,85 M2.
- C. Producto de estas modificaciones se reconfigura el área útil, la cual se aumenta a 2974,08 M2.
- D. Ajustes en la metodología de reparto para establecer la edificabilidad máxima en la cual se puede desarrollar el proyecto.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

El Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-23-1117 expedido el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 22 de febrero de 2023.

I. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS

El titular del Proyecto Urbanístico denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), modifica la propuesta urbanística previendo la cesión obligatoria para parques en un (1) globo con Área de **1.051,31 M2**, y cumple con las condiciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

El proyecto contempla una zona de cesión adicional para aumento de edificabilidad para parque con un área de **179,85 M2**.

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de urbanización

10

SANZ M.
CURADORA URBANA 3



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-1874

23 AGO 2024
DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3F143/4-03** y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

El detalle de las modificaciones se encuentra en el plano urbanístico **CU3F143/4-03**.

Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos en el **Acto Administrativo n.º 11001-1-23-1117 expedido el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 22 de febrero de 2023**, continúan vigentes.

ARTICULO 10. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874 DE 23 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

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 con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

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

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

ARTICULO 11. NORMAS URBANISTICAS.

Las normas aplicables son las contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-23-1117 expedido el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 22 de febrero de 2023.

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874 23 AGO 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

ARTÍCULO 12. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las obligaciones y los derechos del urbanizador se mantienen conforme a las señaladas en la Licencia de Urbanización (Vigente), adoptada mediante el Acto Administrativo n.º 11001-1-23-1117 expedido el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 22 de febrero de 2023

Adicionalmente, el titular de la licencia deberá adelantar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en el presente acto administrativo.

ARTICULO 13. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Las causales de pérdida de fuerza de ejecutoria de la licencia se mantienen conforme a las señaladas en la Licencia de Urbanización (Vigente), adoptada mediante el Acto Administrativo n.º 11001-1-23-1117 expedido el 21 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 22 de febrero de 2023

ARTICULO 14. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 12 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales harán parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico
2. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente.
3. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por la normatividad vigente.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado **ALMENDRO** antes (Arbora), aprobado mediante el presente Acto Administrativo.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-0212

11001-3-24-1874

23 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado ALMENDRO antes (Arbora) identificado con nomenclatura urbana AC 17 120 90 (ACTUAL), AC 17 120 90 IN 1 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

CAPITULO III

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 15. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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 16. 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

23 AGO 2024

Arq. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Arq. Luisa Fernanda Moreno
Arquitecta

Arq. Juana Sanz Montaña
Coordinadora

Abg. Alexandra Landeta
Abogada

Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 30 SEP 2024