REFERENCIA: 11001-3-24-1182 11001-3-24-2792

ACTO ADMINISTRATIVO **DE** 11 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor 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, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor **LUIS FELIPE LOZANO ROBAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.311.282, Representante Legal de **TERRABIENES S A S,** identificada con NIT 830.504.054-2, sociedad propietaria del predio ubicado en la AK 116 22 17 (ACTUAL), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-294781 y Chip AAA0080CZCN, solicitó ante esta Curadora Urbana, mediante la referencia No. 11001-3-24-1182 del 19 de julio de 2024 y en legal y debida forma el 24 de julio del 2024, la modificación de la licencia de urbanización (vigente) del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES**.

2. Que mediante Acto Administrativo 11001-1-21-2883 del 06 de diciembre de 2021, ejecutoriado el 15 de diciembre del 2021, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico, para el desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (ACTUAL), adoptando el plano No **CU1F384/4-00**.

3. Que mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1570 del 22 de septiembre de 2023, ejecutoriado el 02 de octubre del 2023, este Despacho concedió prórroga de 12 meses al término de vigencia del Acto Administrativo 11001-1-21-2883 del 06 de diciembre de 2021, ejecutoriado el 15 de diciembre del 2021.

ARQ. JUA

REFERENCIA: 11001-3-24-1182

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-2792 **DE** 11 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. Que el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas vigentes para el predio al momento de su aprobación.

5. 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 1783 de 2021, las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

6. Que el Decreto 327 de 2004 por medio del cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo establece en su Artículo 10 respecto de las modificaciones de los proyectos urbanísticos que "*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*".

7. Que la modificación de la licencia de urbanización vigente consiste en la actualización de áreas y linderos del área bruta del predio en concordancia con la Resolución 9717 del 7 de mayo del 2024 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante la cual se realiza rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, pasando de un área bruta de 40.486,10m2 a un área bruta definitiva de 39.725,60 m2.

8. Que, en virtud de lo anterior, el cuadro general de áreas urbanísticas se actualiza en función de la nueva área bruta.

9. Que, en adición, los interesados, manifiestan el interés de dividir en dos etapas el desarrollo urbanístico, incluyendo dentro de la presente solicitud, el proyecto general urbanístico (PGU) y la solicitud de la primera etapa, cumpliendo con las condiciones contenidas en el Artículo 9 del Decreto 327 del 2004.

10. Que el Decreto Distrital 327 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "*Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en*

REFERENCIA: 11001-3-24-1182

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-2792 **DE** 11 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

---

las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".

11. Que, 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.

12. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.

13. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES,** no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona MEDIA/ALTA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

14. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, este Despacho informó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud, mediante oficios de fechas 16 de septiembre y 28 de noviembre de 2024, en los que se comunica la iniciación del trámite, por otro lado, y el día 11 de septiembre de 2024 se realizó publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

15. Que, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente los días 24 de julio y 14 de noviembre del 2024.

16. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, 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.

17. Que, en respuesta a la solicitud presentada por esta Curadora Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3F384/4-01**

18. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES** y la aprobación de la Etapa 1, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este despacho.

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

REFERENCIA: 11001-3-24-1182 11001-3-24-2792 **DE** 11 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

RESUELVE

CAPITULO I

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 1. Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización Vigente para el proyecto denominado **URBANIZACION TERRABIENES** localizado en la AK 116 22 17 (ACTUAL), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-294781 y Chip AAA0080CZCN, consistente en la actualización de áreas y linderos del área bruta del predio en concordancia con lo contenido en la Resolución 9717 del 7 de mayo del 2024 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la división en dos etapas el desarrollo urbanístico mediante la aprobación del proyecto general urbanístico (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa.

ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO. Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, el distinguido con el N° **CU3F384/4-01** 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 a la cartografía oficial de dicha entidad.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. **CU1F384/4-00** la siguiente nota:

"Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano No **CU3F384/4-01**

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

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto general urbanístico (PGU) y la Primera Etapa

CONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-24-1182

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-2792 **DE** 11 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

---

simultáneamente del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES,** mantiene el término de vigencia otorgado mediante Acto Administrativo 11001-1-21-2883 del 06 de diciembre de 2021, ejecutoriado el 15 de diciembre del 2021 y prorrogado mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1570 del 22 de septiembre del 2023.

ARTICULO 4. DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **TERRABIENES S A S,** identificada con NIT 830.504.054-2 representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE LOZANO ROBAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.311.282, propietaria del predio ubicado en la AK 116 22 17 (ACTUAL), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-294781 y Chip AAA0080CZCN en Bogotá D.C.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como Urbanizador responsable de las obras de urbanización de la Primera Etapa del desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES** a la la Ingeniera Civil **PAULA LUCIA PINZON GARCIA**, identificada con C.C. No. 51.919.940 y matrícula profesional 25202-39569 CND, según información contenida en documentos aportados al expediente 11001-3-24-1182.

- **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño del proyecto general urbanístico (PGU) y la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES,** a la Arquitecta **TATIANA VALENTINA MONSALVE BUENO,** identificada con C.C. 52.647.083 y Matrícula Profesional No. 25700-71990, según información contenida en documentos aportados al expediente 11001-3-24-1182.

REFERENCIA: 11001-3-24-1182 11001-3-24-2792 11 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 5. La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 3 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

2. Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

3. Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.

4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTÍCULO 6. 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.

1.1. Nombre de la urbanización	**TERRABIENES**
1.2. Dirección	AK 116 22 17
1.3. Folio de Matrícula Inmobiliaria	50C-294781
1.5 CHIP	AAA0080CZCN

REFERENCIA: 11001-3-24-1182

11001-3-24-2792 11 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1.6	Área Bruta	39.725,60 m2
1.7	Área Reserva Vial AC 22 (Avenida Ferrocarril de Occidente) V-1	8.997,87 m2
1.8	Área Reserva Vial AK 116 (Avenida Versalles) V-3	1.066,42 m2
1.9	Área Neta Urbanizable	29.661,31 m2
1.10	Área Controles Ambientales	3.865,51 m2
1.11	Área Neta Urbanizable (para cálculo de cesiones)	25.795,80 m2

2. ÁREAS DEL PROYECTO GENERAL URBANÍSTICO (PGU)

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

		TOTAL			ETAPA 1			ETAPA 2		
	DESCRIPCIÓN	NORMA	PROYECTO	%	NORMA	PROYECTO	%	NORMA	PROYECTO	%
1	ÁREA BRUTA LOTE		39.725,60	100,00%		20.109,83	100,00%		19.615,77	100,00%
2	RESERVAS		10.064,29	25,33%		10.064,29	50,05%		-	0,00%
2.1	Reserva Vial Av. Ferrocarril		8.997,87	22,65%		8.997,87	44,74%		-	0,00%
2.2	Reserva Vial Av. Versalles		1.066,42	2,68%		1.066,42	5,30%		-	0,00%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE		29.661,31	74,67%		10.045,54	49,95%		19.615,77	100,00%
4	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES		25.795,80	100,00%		10.045,54	100,00%		15.750,26	100,00%
5	CESIONES PÚBLICAS		10.547,56	40,89%		3.954,72	39,37%		6.592,84	41,86%
5.1	Control Ambiental		3.865,51	14,99%		-	0,00%		3.865,51	24,54%
5.1.1	Control Ambiental Av. Ferrocarril		3.463,65	11,68%		-			3.463,65	
5.1.2	Control Ambiental Av. Versalles		401,86	1,35%		-			401,86	
5.2	CESIONES MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL		49,75	0,19%		-	0,00%		49,75	0,32%
5.2.1	Carrera 120 (V-4)		49,75	0,19%		-	0,00%		49,75	0,32%
5.3	CESIONES OBLIGATORIAS PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	6.448,95	6.448,98	25,00%	2.511,39	3.771,40	37,54%	3.937,57	2.677,58	17,00%
5.3.1	Cesión para Parques (17%)	4.385,29	4.385,32	17,00%	1.707,74	1.707,74	0,00%	2.677,54	2.677,58	17,00%
5.3.2	Cesión para Equipamiento Público (8%)	2.063,66	2.063,66	8,00%	803,64	2.063,66	20,54%	1.260,02	-	0,00%
5.4	ÁREA DE CESION ADICIONALPARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD		183,32	0,71%	-	183,32	1,82%		-	0,00%
6	TOTAL ÁREA ÚTIL		19.113,75	100,00%		7.350,83	100,00%		11.762,92	100,00%
6.1	Obligación VIP (20% del AU)	3.822,75	3.822,75	20,00%	1.470,17	3.822,75	52,00%		-	0,00%
6.2	Área Útil		19.113,75	100,00%		7.350,83	100,00%		11.762,92	0,00%
7	ÍNDICES	ÍNDICE	m2		ÍNDICE	m2		ÍNDICE	m2	
7.1	Índice de Construcción Resultante	2,75		81.568,61	2,75		27.625,24	2,75		53.943,38
7.2	Índice de Ocupación Resultante	0,28		8.305,17	0,28		2.812,75	0,28		5.492,42

CÁLCULO DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL RANGO 1

ÁREA NETA URBANIZABLE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD (m2)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICAB. (m2)	COMPENSACIÓN	CESIÓN ADICIONAL (m2)
	TIPO	ÍNDICE			
29.661,31	BÁSICO	1,00	29.661,31	0,00	-
	ACMVP	1,63	48.308,59	4,8m2 X 1m2 DE CESIÓN PARA M.V.A	10.064,29
	ACAPE 1	0,12	3.598,71	20m2 CONT. ADICIONAL X 1m2 DE CESIÓN	179,94
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	TOTAL	2,75	81.568,61		10.244,23

Nota: Los interesados no hacen uso del factor multiplicador definido en el Parágrafo 1 del Artículo 44 del Decreto 327 de 2004

REFERENCIA: 11001-3-24-1182 11001-3-24-2792 11 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL ÁREA ÚTIL VIP						
		ÁREA ÚTIL (m2)	A.N.U (m2)	%	I.C	m2 CONSTRUIDOS
1	Área Útil Restante	15.291,00	23.729,05	80,00%	2,75	65.254,89
2	Área Útil Obligación	3.822,75	5.932,26	20,00%	1,10	6.525,49
	ÁREA TOTAL	19.113,75	29.661,31	100,00%		71.780,38
Viviendas VIP para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. Del Dec. 221 de 2020						155

ARTÍCULO 7. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Todas las normas generales y específicas, seguirán siendo las definidas en el Acto Administrativo 11001-1-21-2883 del 06 de diciembre de 2021, ejecutoriado el 15 de diciembre del 2021.

ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE. Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en el Acto Administrativo 11001-1-21-2883 del 06 de diciembre de 2021, ejecutoriado el 15 de diciembre del 2021.

CAPITULO II

DE LA ETAPA 1 APROBADA

ARTÍCULO 9. Aprobar la PRIMERA ETAPA del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, con la siguiente información:

REFERENCIA: 11001-3-24-1182

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-2792 **DE** 11 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

		ETAPA 1		
	DESCRIPCIÓN	**NORMA**	**PROYECTO**	**%**
1	**ÁREA BRUTA LOTE**		**20.109,83**	**100,00%**
2	**RESERVAS**		**10.064,29**	**50,05%**
2.1	Reserva Vial Av. Ferrocarril		8.997,87	44,74%
2.2	Reserva Vial Av. Versalles		1.066,42	5,30%
3	**ÁREA NETA URBANIZABLE**		**10.045,54**	**49,95%**
4	**ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES**		**10.045,54**	**100,00%**
5	**CESIONES PÚBLICAS**		**3.954,72**	**39,37%**
5.1	**Control Ambiental**		-	**0,00%**
5.1.1	Control Ambiental Av. Ferrocarril		-	
5.1.2	Control Ambiental Av. Versalles		-	
5.2	**CESIONES MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL**		-	**0,00%**
5.2.1	Carrera 120 (V-4)		-	**0,00%**
5.3	**CESIONES OBLIGATORIAS PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**2.511,39**	**3.771,40**	**37,54%**
5.3.1	Cesión para Parques (17%)	1.707,74	1.707,74	0,00%
5.3.2	Cesión para Equipamiento Público (8%)	803,64	2.063,66	20,54%
5.4	**ÁREA DE CESION ADICIONALPARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD**	-	**183,32**	**1,82%**
6	**TOTAL ÁREA ÚTIL**		**7.350,83**	**100,00%**
6.1	Obligación VIP (20% del AU)	1.470,17	3.822,75	52,00%
6.2	Área Útil		7.350,83	100,00%
7	**ÍNDICES**	**ÍNDICE**	**m2**	
7.1	Índice de Construcción Resultante	2,75		27.625,24
7.2	Índice de Ocupación Resultante	0,28		2.812,75

ARTICULO 10. DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las obligaciones y derechos del Urbanizador responsable y del Titular de la Licencia vigente de Urbanización, serán las contenidas en el Acto Administrativo 11001-1-21-2883 del 06 de diciembre de 2021, ejecutoriado el 15 de diciembre del 2021 y prorrogado mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1570 del 22 de septiembre del 2023.

ARQ. JUANA SAN
CURA
URBA

REFERENCIA: 11001-3-24-1182

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-2792 **DE** 11 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 11. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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 12. CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo e incentivos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACION TERRABIENES**, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 13. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

1. Formulario Único Nacional.
2. Folios de matrícula inmobiliaria No 50C-294781
3. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

REFERENCIA: 11001-3-24-1182 11001-3-24-2792 11 DIC 2024 **DE**

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, la división por etapas (PGU) y la aprobación de la Primera Etapa del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION TERRABIENES, ubicado en el predio con nomenclatura urbana AK 116 22 17 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 14. La presente resolución debe notificarse en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la 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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

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

JANNETH MORALES MORALES
ARQUITECTA

TATIANA REVIAKINA
INGENIERO.

LAURA GONZALEZ
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria 13 DIC 2024