

REFERENCIA: 25214-1-24-0003

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

**LA CURADORA URBANA 1 DE COTA - CUNDINAMARCA.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Municipal 72 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que bajo referencia **25214-1-24-0003** del 31 de mayo de 2024, la sociedad **CIUADELA DITEXO SAS** con **NIT 900.719.844-1** representada legalmente por la señora **GLORIA FRANCISCA ARÉVALO DE VÁSQUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía **41.571.925**, propietaria del predio ubicado en la **CL 17 2 45 LOTE 2** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, solicito ante este despacho modificación de licencia de urbanización y construcción (vigente) del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, de conformidad con las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo 012 de 2000¹.
2. Que mediante **Resolución 900.64.00129 del 23 de abril de 2015** la Secretaría Municipal de Planeación aprobó la licencia de urbanismo para el proyecto urbanístico **URBANIZACIÓN DITEXO** y simultáneamente aprobó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el proyecto denominado **CIUADELA DITEXO**.
3. Que mediante **Resolución 771 del 27 de septiembre de 2018**, la Secretaria Municipal de Planeación otorgo la primera prorroga de la licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y licencia de construcción de obra nueva y cerramiento.
4. Que mediante el artículo 1 del Decreto 691 del 22 de mayo de 2020², el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adiciono un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077

¹ Por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Cota- Cundinamarca, se establecen las normas de desarrollo urbanístico y se define el programa de ejecución para el Desarrollo territorial del municipio.

² Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la adopción de disposiciones transitorias en materia de licencias urbanísticas



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 25214010000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

de 2015³ ampliando automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes.

5. Que mediante **Resolución 900.49.342 del 18 de abril de 2022**, la Secretaria Municipal de Planeación otorgo la segunda prorroga de la licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y licencia de construcción de obra nueva y cerramiento.
6. Que mediante **Resolución 530 del 11 de mayo de 2023**, la Secretaría Municipal de Planeación otorgo la Revalidación de la licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo y licencia de construcción de obra nueva y cerramiento.
7. Que el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que las solicitudes de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación.
8. Que la solicitud presentada por los interesados y aprobada mediante el presente acto administrativo corresponde a:
 - a) La Modificación del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** consistente en la actualización de los linderos y el área del área Bruta del predio y su consecuente ajuste de áreas del proyecto urbanístico, conforme con lo previsto en títulos de propiedad.
 - b) La Modificación del proyecto Arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO**, a desarrollar en el área útil del proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, consiste en:
 - i. modificaciones internas al sótano aprobadas en la gestión anterior en un área de 61.10 m2
 - ii. ampliación del sótano correspondiente a 100.98 m2.
 - iii. Ajustar el área y linderos del área útil donde se desarrolla el proyecto arquitectónico **CIUADELA DITEXO**.
 - iv. Ajustar el cerramiento en concordancia con el ajuste de linderos del área útil.
 - c) Los demás aspectos no intervenidos de la gestión anterior se mantienen incólumes.

³ por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

9. Que el predio objeto de la solicitud se encuentra en **ZONA COTA FUTURO NORTE,- Z3N** suelo urbano de conformidad del mapa No. 10 del Acuerdo 12 de 2000.
10. Según el mapa No. 15 **AMENAZAS NATURALES** del Acuerdo Municipal 012 de 2000, el terreno para el desarrollo del proyecto de urbanístico **CIUADELA DITEXO, NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES.**
11. Que en concordancia con el parágrafo 2⁴ del del artículo 2.2.6.1.4.9 – Citación a vecinos – del Decreto Nacional 1077 de 2015, al **NO** haber cambio de uso predominante ni cambio volumétrico, **NO ES REQUERIDO LA VALLA O AVISO** del que trata el citado artículo.
12. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones del 23 de agosto de 2024, en las que se comunica la iniciación del trámite, de las cuales algunas de ellas fueron devueltas, por lo que se realizó el 26 de agosto de 2024, la fijación en la valla de comunicación de este despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
13. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
14. Que de conformidad con el artículo 10 del Acuerdo 12 de 2000, el predio de la solicitud no presenta hechos generadores de participación en plusvalía.
15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto

⁴ Parágrafo 2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, ubicado en el predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

16. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, este despacho lo encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la modificación de licencia de urbanización (vigente) para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** y modificación de licencia de construcción (vigente), para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** para el predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.
17. Que para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, este despacho le asignó a dicho planq el número **CU1-25214-01-U-055-005/U-01**.
18. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.
19. Que respecto al estudio realizado a la documentación que soporta la solicitud, la área de Ingeniería de este despacho la encontró en debida forma y en cumplimiento a los requisitos establecidos en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10, considerando procedente la solicitud de la modificación de licencia de urbanización (vigente) para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** y modificación de licencia de construcción (vigente), para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** para el predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.
20. Que la solicitud de la modificación de licencia de urbanización (vigente) para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** y modificación de licencia de construcción (vigente), para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** ha sido encontrado viable por este despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo Municipal 012 de 2000 y de Sismo Resistencia establecidas en la NSR-10.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

21. Que la presente solicitud de licencia de urbanización (vigente) para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** y modificación de licencia de construcción (vigente), para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO**, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.
22. Que la solicitud de licencia de urbanización (vigente) para el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** y modificación de licencia de construcción (vigente), para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO**, 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 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 1 de Cota – Cundinamarca., Arq. **RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

RESUELVE

CAPÍTULO I

DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN (VIGENTE)

ARTÍCULO 1º: Aprobar la modificación de licencia de urbanización (vigente) del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** aprobado en el predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca., el cual consiste en la actualización de área y linderos para que sean correspondientes a los indicado en títulos de propiedad.

ARTÍCULO 2º: DE LA ADOPCIÓN DE PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO** para el predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria * y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca., distinguido con la numeración **CU1-25214-01-U-055-005/U-01** en

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.**

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**, ubicado en el predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado **CIUADELA DITEXO** a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original que será remitido a la Secretaría Municipal de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

ARTICULO 3º: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE).

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización Resolución 900.64.00129 del 23 de abril de 2015 revalidada por la Resolución 530 del 11 de mayo de 2023, no se modifica con el presente acto administrativo. Por tanto, su vigencia se mantiene hasta junio de 2026.

ARTICULO 4º: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.**• TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la modificación de licencia de urbanización y de construcción (vigente) a la sociedad **CIUADELA DITEXO SAS** con **NIT 900.719.844-1** representada legalmente por la señora **GLORIA FRANCISCA ARÉVALO DE VÁSQUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía **41.571.925**, sociedad propietaria del predio ubicado en la **CL 17 2 45 LOTE 2** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000** en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

• URBANIZADOR, CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ARQUITECTA PROYECTISTA.

Establecer como urbanizador, constructor responsable y arquitecta proyectista del proyecto urbanístico **URBANIZACIÓN DITEXO** y proyecto arquitectónico **CIUADELA DITEXO** del predio con nomenclatura **CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual)**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20495946** y número único predial **NUPRE 252140100000000550005000000000**, a la Arquitecta **MACBETH NIKEYRA LIÉVANO BAUTISTA**, identificada con **cédula de ciudadanía 51.751.923** con matrícula profesional **25700-33320** según información contenida en el formulario

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

único nacional de solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente 25214-1-24-0003.

• **INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.**

Establecer como ingeniero civil estructural y diseñador de elementos no estructurales al ingeniero **LUIS RICARDO ROMERO CARVAJAL**, identificado con **cédula de ciudadanía 79.305.362** con matrícula profesional **25202-32209 CND**, según información contenida en el formulario único nacional de solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente 25214-1-24-0003.

ARTICULO 6º: ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanización, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 3º 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 y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas Municipal.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas Municipal., el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con la Urbanización; el interventor designado por la Secretaria Municipal y de Obras Publicas Municipal debe verificar que antes de la iniciación de las obras el URBANIZADOR las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7º: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU1-25214-01-U-055-005/U-01**, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2°, teniendo en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO
Nombre: URBANIZACIÓN DITEXO

CUADRO GENERAL DE URBANIZACIÓN DITEXO				
N°	ÍTEM	M2	M2	%
1	ÁREA BRUTA		1.642,83	100%
2	ÁREA NETA URBANIZABLE		1.642,83	100%
3	ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO VÍA LOCAL Y OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		55,14	3,36%
3,1	ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO VÍA LOCAL Y OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS OBLIGATORIA 3%	49,28		3,00%
3,2	ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO VÍA LOCAL Y OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	55,14		3,36%
4	ÁREA ÚTIL		1.587,69	96,64%
CUADRO DE MOJONES DE CESIÓN AL MUNICIPIO				
ÍTEM		MOJÓN	M2	
ÁREA DE CESIÓN VÍA LOCAL CL 17 EL ARRAYAN		M1-M2-M2,1-M1,1-M-1.	28,44	
ÁREA DE CESIÓN VÍA LOCAL CL 16 A		M4,1-M3,1-M3-M4-M4,1.	26,70	
CUADRO DE MOJONES DE ÁREAS ÚTILES				
ÍTEM		MOJÓN	M2	
ÁREA ÚTIL		M1,1-M2,1-M3,1-M4,1-M1,1.	1.587,69	

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUDADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El detalle de estas áreas se encuentra contenidas en el plano **CU1-25214-01-U-055-005/U-01**, que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El área resultante de las cargas urbanísticas del proyecto de urbanización denominado **URBANIZACIÓN DITEXO**.

ARTICULO 8º: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

Son las establecidas en el Acuerdo 012 del 2000 en su **CAPÍTULO III ZONA COTA FUTURO NORTE - Z3N** y demás normas que fueron base para la expedición de la Resolución 900.64.00129 del 23 de abril de 2015 y la demarcación R 000-11103-000-13 del 28 de noviembre de 2013.

CAPÍTULO II

DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)

ARTÍCULO 9º: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN APROBADA

1. **USOS:**
VIVIENDA MULTIFAMILIAR – COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 1.
2. **ESTACIONAMIENTOS:**
VEINTISIETE (27) PRIVADOS.
TRES (3) DE VISITANTES UNO (1) DE ELLOS DESTINADO A VEHÍCULOS QUE TRANSPORTAN A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
3. **VOLUMETRÍA:**
UN (1) SÓTANO
DOS (2) PISOS MAS ALTILLO.
ALTURA: 9.57 M.
4. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.**

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO: 0.44 – 722.85 M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO: 1.01 – 1663.76 M2

5. AISLAMIENTOS:

3.00 M CONTRA PREDIO VECINO A PARTIR DEL SEGUNDO PISO.
3.00 M CONTRA PREDIO VECINO A PARTIR DEL SEGUNDO PISO.
3.00 M ANTEJARDÍN CL 16 A.
3.00 M ANTEJARDÍN CL 17 EL ARRAYAN:

6. ÁREA DE REFORESTACIÓN:

ÁREA DE REFORESTACIÓN: 82.14 M2
5.00%

7. CERRAMIENTO:

122.48 M

8. CUADRO DE ÁREAS RESUMEN:

CUADRO AREAS ACTUALIZADO 2024		
AREA DEL LOTE	1642.83	
AREA CONSTRUIDA SOTANO	1045.46	
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	720.60	
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	678.10	
AREA CONSTRUIDA ALTILLO	265.06	
AREA LIBRE PRIMER PISO	922.23	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2709.22	
INDICES	PERMITIDO	PROPUESTO
INDICE DE OCUPACION	0.50=821.42	0.44= 722.85
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.35=2217.82	1.01=1663.76
AREA DE REFORESTACION	PERMITIDO	PROPUESTO
Zona de Reforestación	5% 82.14M2	5% 82.14M2
CESIÓN PÚBLICA DE ANDENES	MINIMO	PROPUESTO
Area total del Lote= 1.642.83 M2		
Andenes (Calle 17 y Calle 16A)	3% 49.28	3.73% 61.28
INDICE DE CONSTRUCCION		
area construida menos area sotano = 2.708.76 - 1045.46	1663.76m2	%
divido area de lote = 1.642.83	1642.83m2	1.01
INDICE DE OCUPACION		
area const 1er piso = 720.60	720.60	0.44
divido area del lote = 1642.83	1642.83	

CUADRO AREAS NETAS (CERRAMIENTO)	
CERRAMIENTO PERIMETRAL cerramiento con malla = 35.84m y altura 2.15m (malla galvanizada y muro bajo de 40 cms paletado) cerramiento en muro = 86.44 m y altura 2.30m (muro en bloque paletado con columnetas y viga de remate)	122.48 m

CUADRO DE AREAS NETAS 2024	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1442.44
COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 1	129.03
Estructura, estacionamientos en sotano, portería, circulaciones, ductos, elementos de remate volumetrica	1137.75
TOTAL CONSTRUIDO	2709.22

CUADRO AREAS NETAS CONSTRUIDAS	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	M²
CASA 1	138.04
CASA 2	117.77
CASA 3	128.01
CASA 4	129.45
CASA 5	154.52
CASA 6	120.45
CASA 7	128.03
CASA 8	117.77
CASA 9	138.04
CASA 10	138.76
CASA 11	140.55
AREA NETA Y CONSTRUIDO VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1442.44
COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 1	
Local 1	45.12
Local 2	42.26
Local 3	41.65
AREA NETA CONSTRUIDO COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 1	129.03
TOTAL AREA NETA CONSTRUIDO	1671.47

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

PARÁGRAFO: EL ÁREA ÚTIL DEL PREDIO CORRESPONDE A **1.642,83 M2** COMO SE INDICA EN EL PLANO DE URBANIZACIÓN CU1-25214-01-U-055-005/U-01.

9. DEL PROYECTO ESTRUCTURAL:

SISTEMA ESTRUCTURAL:	PÓRTICOS EN CONCRETO REFORZADO
(DMO)	
ALTURA:	DOS PISOS Y ALTILLO.
TIPO DE ENTREPISO:	PLACA ALIGERADA
CIMENTACIÓN:	PLACA ALIGERADA
AMENAZA SÍSMICA:	INTERMEDIA
DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:	BAJO

10. DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS:	OCHO (8)
MEMORIAS DE CÁLCULO:	(2) DOS EJEMPLARES
ANEXO MEMORIAS DE CÁLCULO:	(1) UN EJEMPLAR
ESTUDIO DE SUELOS:	(1) UN EJEMPLAR
PLANOS ESTRUCTURALES	(13) TRECE EJEMPLARES

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DENTRO DEL EXPEDIENTE 25214-1-24-0003.

CAPITULO IV

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

ARTÍCULO 10° OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA, DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 25214010000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador y constructor responsable del **proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO y proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO** las cuales se 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 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 Municipio, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo 012 de 2000.
2. La obligación de ejecutar las obras de Urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados para la prestación de servicios públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al municipio, 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.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo 12 de 2000. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de Urbanización equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del URBANIZADOR responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. El término de la póliza de ejecución de las obras de Urbanización será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o reválidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de Urbanización será de cinco (5) años.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. En la escritura pública de constitución de la Urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.
5. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por la Secretaría de obras Públicas del Municipio, acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.
6. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas a la entidad que administre el espacio público, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá.
7. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo Ambiental.
8. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Municipio, 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 10 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 Urbanización previstas para la Urbanización.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000005500050000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 40117 de abril 2 de 2024 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
12. 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.
13. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
14. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Municipal 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.
15. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental e histórico, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (Secretaría Agropecuaria Medio Ambiente y Desarrollo Económico-SAMAI-), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
16. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
17. 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 municipales.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUDADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

18. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, 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.
19. 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.
20. 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.
21. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

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

ARTICULO 11° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:

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 la secretaria Municipal de Obras Públicas.”

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 25214010000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000005500050000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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”.

ARTICULO 12°. 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 Urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de 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 Municipio y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 13°. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 25214010000000550005000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1. Una vez registrada la escritura de constitución de la Urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por el Acuerdo 12 de 2000.
4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de URBANIZADOR y del traslado de las obligaciones del URBANIZADOR responsable.
5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 14º: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con el artículo 10 del Acuerdo 12 de 2000, el predio de la solicitud no presenta hechos generadores de participación en plusvalía, y según lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTICULO 15º: Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 8º del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de licencia urbanística de Urbanización y construcción radicada bajo la referencia No. 25214-1-24 0003 del 14 de junio de 2024.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Planos del Proyecto de Urbanización denominado Urbanización Ditexo, aprobado bajo el número **CU1-25214-01-U-055-005/U-01.** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 25214-1-24-0003 del 31 de mayo de 2024.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-24-0023 del 19 de diciembre de 2024.

Por el cual se expide modificación de licencia de urbanización (vigente) otorgada al proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, ubicado en el predio con nomenclatura CL 17 2 45 LOTE 2 (Actual), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495946 y número único predial NUPRE 252140100000005500050000000000 en suelo urbano del Municipio de Cota – Cundinamarca y simultáneamente se aprueba la modificación de licencia de construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto urbanístico, se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. Los demás documentos que hagan parte del proyecto de Urbanización que se aprueba y de la Licencia de Urbanización para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO, y de construcción para el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO, mediante el presente acto administrativo.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN DITEXO y de construcción que se concede para el desarrollo el proyecto arquitectónico denominado CIUADELA DITEXO, mediante el presente acto administrativo.

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 1 de Cota Cundinamarca y el de apelación ante la Secretaría Municipal 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 Cota – Cundinamarca., a los 19 días de diciembre de 2025.


ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana 1 de Cota – Cundinamarca


Arq. Fredy Manuel Castro Pardo
A22682017-80113318
Arquitecto

Ing. Cesar Andres Vasquez Escucha.
25202-097308 CNDP. 250022 Escucha.
Ingeniero Civil

Ejecutoriada en Cota – Cundinamarca a los 7 días del mes de enero de 2025.

CURADORA URBANA 
COTA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

ESPACIO EN BLANCO