

REFERENCIA: 25214-1-24-0014

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador del constructor responsable y 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 **25214-1-24-0014 del 19 de septiembre de 2024**, el señor **JAVIER MAURICIO GONZÁLEZ CAMPOS**, identificado con cedula de ciudadanía **80.399.504**, en su calidad de propietario del predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda Pueblo Viejo en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-1035012** y número único predial NUPRE **252140000000000010230000000000** solicitó ante este despacho la aprobación del proyecto general de Parcelación denominado **PREDIO EL REFUGIO**, licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento para el proyecto **PISTA DE PADEL**, a desarrollar en la Etapa 1.

2. Que según el Decreto Nacional 1077 de 2015<sup>1</sup> en su artículo 2.2.6.1.1.5 se define la licencia urbanística de Parcelación de la siguiente manera:

(...)

*Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.* (subrayado y negrilla fuera del texto)

(...)

3. Que el artículo 3 la resolución 1025 de 2012 modificatorio de la Resolución 462 de 2017 establece los documentos adicionales para la licencia de parcelación, los siguientes:

(...)

*1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC*

<sup>1</sup> por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

<sup>2</sup> Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

ALAMARCA  
Ruth

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 25214000000000000102300000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

*del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua de acuerdo con lo dispuesto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.*

*2. Plano del proyecto de parcelación, firmado por un arquitecto con matrícula profesional, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.*

*3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y el numeral 17 del artículo 79 de la Ley 142 1994.*

4. Que, en lo que respecta a la definición del área de la presente actuación urbanística, los interesados en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1025 de 2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.", allegaron al expediente, el plano topográfico debidamente firmado por tecnóloga en topografía **MARLY DAYANA FLÓREZ JAIMES** con cédula de ciudadanía 1.096.957.661 y licencia profesional 01-17039.
5. Que el arquitecto **JOAN ANDRÉS GRANDE CANTOR** con matrícula profesional A22482021-1070923531 presentó el plano del proyecto de parcelación, donde se determina las zonas de cesión al municipio.
6. Que el plano topográfico que aportan los interesados, conforma la base cartográfica, para la actuación urbanística de parcelación y contiene la identificación del límite del lote denominado **EL REFUGIO**, la sección vial de la Carrera 1ra, todo lo anterior referenciado en el sistema de coordenadas Magna Sirgas origen único Nacional.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

7. Que el Decreto 1077 de 2015, con referencia a los requisitos inherentes para la solicitud de licenciamientos en suelo rural y/o suburbano en las diferentes modalidades, señala en su artículo 2.2.6.1.1.5 para la aprobación de la tipología de licencias de parcelación que "... estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos con la obtención de los permisos, autorizaciones, y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes..."
8. Que, en concordancia con lo anterior, el numeral 3 del artículo 3 –**Documentos adicionales para la licencia de parcelación**– de la resolución 1025 de 2021<sup>3</sup> establece:

(...)

*Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y el numeral 17 del artículo 79 de la Ley 142 1994.*

(...)

9. Que con base en la normatividad anteriormente expuesta, el señor **JAVIER MAURICIO GONZÁLEZ CAMPOS**, identificado con cédula de ciudadanía **80.399.504** de Bogotá actuando como propietario del predio denominado "EL REFUGIO" con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, ubicado en la Vereda **PUEBLO VIEJO**, zona rural suburbana del Municipio de Cota, en cumplimiento de los requisitos de Ley para la presentación de la solicitud de licencia de parcelación aportó, la certificación de viabilidad y/o disponibilidad de Acueducto y aseo Número **2023000793**, expedida por la Empresa **ENSERCOTA- ESP**-

10. Que, por otro lado, la ley 142 de 1994 en su numeral 14.19 del artículo 14 –Definiciones– establece el saneamiento básico como:

(...)

*14.19. Saneamiento básico. Son las actividades propias del conjunto de los servicios domiciliarios de alcantarillado y aseo. (negrilla fuera del texto).*

(...)

11. Que el artículo 2.2.3.3.5.20. del Decreto Nacional 1076 de 2015 establece:

(...)

<sup>3</sup> Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

<sup>4</sup> Ley 142 del 11 de julio de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.

*Ref*

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 2521400000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

*Disposición de residuos líquidos provenientes de terceros. El generador de vertimientos que disponga sus aguas residuales a través de personas naturales o jurídicas que recolecten, transporten y/o dispongan vertimientos provenientes de terceros; deberán verificar que estos últimos cuenten con los permisos ambientales correspondientes. (negrilla fuera de texto)*

(...)

12. Que con base en la normatividad anteriormente expuesta, el señor JAVIER MAURICIO GONZALEZ CAMPOS, identificado con cédula de ciudadanía 80.399.504 de Bogotá actuando propietario del predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 2521400000000000010230000000000, certificó que en cumplimiento de los requisitos de Ley para la presentación de la solicitud de licencia de parcelación, se realizará la auto prestación de servicios, garantizando la recolección, transporte y disposición final de las AGUAS RESIDUALES, mediante oferta comercial del servicio, fechada el 28 de Noviembre de 2024, anexa al expediente, para ser realizados por la empresa SOLUCIONES AMBIENTALES SAFITCH SAS con NIT 901.357.224-4.

13. Que según el informe presentado por la firma SOLUCIONES AMBIENTALES SAFITCH SAS con NIT 901.357.224-4, establece cómo se garantiza la gestión de residuos, el cual corresponde a las siguientes actividades descritas:

(...)

*Construcción de un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas, el cual consta de un pozo séptico con descarga a un tanque hermético diseñado para garantizar el manejo adecuado de las aguas residuales.*

*La gestión y el vaciado periódico del sistema.*

*Este contrato se enmarca en la Ley 142 de 1994, Artículo 25, que regula la autoprestación del servicio con ayuda de terceros...*

(...)

*Adicionalmente el contrato incluye convenios anexos que garantizan la disposición final adecuada y la certificación de los residuos domésticos generados. SAFITCH SAS, colabora con la empresa grupo TERRAZA SAN SAS- ESP, NIT901280148-1, encargada de administrar la licencia ambiental otorgada por la Corporación Autónoma Regional (CAR) ABIOH2O NIT 9001384789-4, esta última gestiona la recepción y el tratamiento de residuos orgánicos líquidos, sólidos, semisólidos y aguas residuales no peligrosas mediante técnicas biológicas de compostaje en sus plantas especializadas.*

14. Que, en virtud del contrato suscrito de prestación del servicio de recolección, transporte y disposición final de aguas residuales, así como la certificación de viabilidad y/o disponibilidad de Acueducto y aseo

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

2023000793, expedida por **EMSERCOTA- ESP**, descritas, se da cumplimiento a las disposiciones para la prestación de servicios establecidos en la Ley 142 de 1997, y el Decreto Nacional 1076 de 2015.

15. Que el Acuerdo 12 de 2000<sup>5</sup>, en su artículo 59 determina que el **SUELO RURAL** se divide en las siguientes zonas:

1. De protección.
2. De actividad económica.
3. De carácter suburbano.

16. Que el acuerdo 12 del 2000 en el artículo 62 **EL SUELO RURAL DE CARÁCTER SUBURBANO**, lo define de la siguiente manera :

(...)

*Es aquel en el cual se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Se identifica en el mapa número dieciséis (No.16) del presente Acuerdo, bajo la denominación **SU**. (...)*

17. Que el predio objeto de la solicitud se encuentra en suelo rural de carácter suburbano y de conformidad con el artículo 59 y 62 del Acuerdo 12 de 2000<sup>6</sup> se zonifica dentro de la **ZONA AGRORESIDENCIAL MULTIPLE- SU-2** y parcialmente, en **SUELO RURAL DE PROTECCIÓN -ZONA DE RONDA DE LOS RÍOS Y CUERPOS DE AGUA -RO**, de la Quebrada Cetime.

18. Que la **ZONA DE RONDA DE LOS RÍOS Y CUERPOS DE AGUA -RO**, de la Quebrada Cetime, se encuentra debidamente canalizada, bajo la Vía con nomenclatura Carrera 1ra, que forma parte de la infraestructura vial del Municipio.

19. Que el Decreto 3600<sup>7</sup> de 2007 en su **Artículo 26. Régimen de transición para la expedición de licencias. Establece lo siguiente:**

(...)

*Mientras los municipios y distritos revisan y/o modifican sus planes de ordenamiento territorial y/o adoptan las unidades de planificación rural de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto, en el trámite de estudio y expedición de licencias deberá verificarse que los proyectos de parcelación y*

<sup>5</sup> Resolución 1640 del 24 de noviembre de 2004 por la cual se declaran diecinueve (19) bienes inmuebles de arquitectura habitacional, localizados en los departamentos de Antioquia, Atlántico, Caldas, Cundinamarca y Valle del Cauca, como Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional expedida por el entonces Ministerio de Cultura.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.



**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000102300000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

*edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a lo dispuesto en el presente decreto en lo relativo a:*

1. La extensión de la unidad mínima de actuación prevista en el numeral 2 del artículo 9°.
2. La demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el artículo 11.
3. Las normas aplicables para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios de que tratan los artículos 12, 13, 14 y 17, y
4. Las demás disposiciones previstas en el Capítulo VI del presente decreto, en los Decretos 097 y 564 de 2006 y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

20. Que en verificación del régimen de transición establecido en el artículo 26 del Decreto 3600 de 2007, se establecieron las siguientes condiciones específicas para el proyecto:

- Para el cumplimiento del numeral 1 del artículo 26 del decreto 3600 de 2007 respecto a la extensión de la unidad mínima prevista en el numeral 2 del artículo 9, el acuerdo 12 de 2000, en su artículo 179 -**NORMAS URBANÍSTICAS -ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL MÚLTIPLE -SU-2-** estableció un tamaño mínimo del lote de 1.600 m<sup>2</sup> o el existente, para la actuación urbanística.
- El numeral 2 del artículo 26, no aplica para el predio de la solicitud.
- Para el cumplimiento del numeral 3 del artículo 26 el cual se refiere a la aplicación, los artículos 12, 13, 14 y 17 del Decreto 3600 de 2007, el uso solicitado corresponde a Recreacional y Deportivo, el cual es permitido en la **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL MÚLTIPLE -SU-2-** y no le es aplicable lo estipulado para el uso de comercio, servicios e industria del citado decreto.
- Para el cumplimiento de lo definido en el CAPITULO VI del Decreto 3600 de 2007, se da aplicación a las condiciones establecidas en el plan de ordenamiento territorial Acuerdo 12 de 2000, especialmente a lo indicado en el Artículo 179 -**NORMAS URBANÍSTICAS -CESIONES PÚBLICAS**, definidas para la zona SUBURBANA AGRORESIDENCIAL MÚLTIPLE-SU-2-.

21. Que según el artículo 178 USOS para la **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL MÚLTIPLE -SU-2-** del acuerdo Acuerdo 12 de 2000, el uso Recreacional y Deportivo corresponde a un uso condicionado.



## ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

22. Que el numeral 3 del artículo 67 del acuerdo 12 de 2000, estableció que los usos condicionados requieren concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación Municipal y/o vecindario.
23. Que según oficio 900-023-4752 del 18 de Diciembre de 2024 emitido por la Secretaria Municipal de Planeación de Cota, esta entidad otorga concepto favorable para el uso de **UNIDAD DEPORTIVA RA7** el cual corresponde a Recreacional y Deportivo.
24. Que según el artículo **179 NORMAS URBANÍSTICAS** para la **ZONA SUBURBANA AGRORRESIDENCIAL TRADICIONAL -SU-2** del Acuerdo 12 de 2000, el predio tiene la obligación de una cesión publica del 3% del área del lote por desarrollar.
25. Que según el **GLOSARIO** del Acuerdo 12 de 2000 define la cesión publica como:

*(...) Transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador o constructor al Municipio, para su utilización como espacio público.*

(...)

26. Que el artículo 239 del Acuerdo 12 de 2000 establece:

(...)

**ARTÍCULO 239: LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan básico de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

(...)

27. Que así mismo el artículo 250 del Acuerdo 12 de 2000 establece:

**ARTÍCULO 250: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS:** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. (...)

*Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento*

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota - Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

*autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.*

*El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.*

*PARÁGRAFO: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

28. Que el área del lote de la etapa uno (1) corresponde a **4.268 M2** donde el **ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO VÍA LOCAL Y OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS OBLIGATORIA del 3% corresponde a 128.040 M2.**
29. Según el mapa No. 15 AMENAZAS NATURALES del Acuerdo Municipal 012 de 2000, el terreno para el desarrollo del proyecto de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento del predio denominado **EL REFUGIO, NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES.**
30. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 18 del **artículo 2.2.6.1.4.9 – Citación a vecinos** – del Decreto 1077 de 2015, el 26 de septiembre de 2024 se aportaron las fotografías de fijación de la valla donde se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística de parcelación y construcción, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.
31. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para la solicitud en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia urbanística de parcelación y de construcción, mediante comunicaciones el 23 octubre de 2024, en las que se comunica la iniciación del trámite, las cuales fueron devueltas.

<sup>9</sup> Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

32. Que en virtud de lo anterior y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para la solicitud en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud, a través de la **EMISORA COMUNITARIA MAJUY STEREO 107,4 FM DE COTA – CUNDINAMARCA** con transmisiones el 30,31 de octubre y 01 de noviembre de 2024 en la franja de 3:00 p.m. a :10 p.m., la iniciación del trámite de licencia de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento, dejando constancia de esta actuación en el expediente de la solicitud con número 25214-1-24-0014 de septiembre 19 de 2024.
33. 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 encontrará(n) afectado(s) por ese beneficio.
34. 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 y no cuenta con inscripción alguna en el folio de matrícula inmobiliaria por este efecto, por lo tanto, 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.
35. 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 licencia urbanística de parcelación y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento, para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000.
36. Que para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del proyecto general de parcelación denominado "PREDIO EL REFUGIO", objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, este despacho le asignó a dicho plano el número **CU1-25214-00-PV-0001-0230/PG-00**.
37. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.
38. Que respecto al estudio realizado a la documentación que soporta la solicitud, el 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 aprobación de la licencia urbanística de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento, para el proyecto de parcelación denominado "PREDIO EL REFUGIO Y PROYECTO PISTA PADEL".

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

39. Que la solicitud de la Licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO Y PROYECTO PISTA PADEL" ha sido encontrado viable por este despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes y de sismo resistencia establecidas en el Acuerdo Municipal 012 de 2000 y NSR-10.
40. Que la presente solicitud de la licencia de urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento del predio denominado **EL REFUGIO**, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Acuerdo 012 de 2000.
41. Que la solicitud de la licencia de parcelación el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda **PUEBLO VIEJO** en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, no requiere licencia ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador 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 1993 y el Decreto 1077 de 2015.

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

**RESUELVE**

**CAPÍTULO I**

**DEL PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN**

**ARTÍCULO 1°:** Aprobar el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda **PUEBLO VIEJO** en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el **PROYECTO PISTA DE PADEL**.

**ARTÍCULO 2°: DEL PLANO DEL PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN.**

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

Adoptar como plano del proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda la PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, distinguido con la numeración CU1-25214-00-PV-0001-0230/PG-00, en 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: DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN QUE SE CONCEDE.**

Conceder al señor **JAVIER MAURICIO GONZÁLEZ CAMPOS**, identificada con cedula de ciudadanía **80.399.504**, en su calidad de propietario del predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda la PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-1035012** y número único predial **NUPRE 252140000000000010230000000000**, licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento.

**ARTICULO 4º: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN.**

El término de la vigencia de la licencia de parcelación será de cuarenta y ocho (48) meses a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTICULO 5º: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.**

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la licencia de parcelación a la la señor **JAVIER MAURICIO GONZÁLEZ CAMPOS**, identificado con cedula de ciudadanía **80.399.504**, en su calidad de propietaria del predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda la PUEBLO VIEJO en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-1035012** y número único predial **NUPRE 252140000000000010230000000000**.

SALAMANCA  
RUTH CUBILLOS  
NIT 51.716.336-9

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

**• PARCELADOR RESPONSABLE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ARQUITECTO PROYECTISTA.**

- **PARCELADOR:**  
**MARLY DAYANA FLÓREZ JAIMES C.C. 1.096.957.661** Tecnóloga en topografía con licencia profesional 01-17039.
- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:**  
**JORGE HERNANDO GONZÁLEZ GARCÍA C.C. 1.070.925.359** Ingeniero civil con matrícula profesional 091037-0563178 CND
- **ARQUITECTO PROYECTISTA:**  
**JOAN ANDRÉS GRANDE CANTOR C.C. 1.070.923.531** arquitecto con matrícula profesional A22482021-1070923531
- **INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL:**  
**NICOLAS ESTEBAN OCAÑO HERNÁNDEZ C.C. 1.121.966.833** Ingeniero civil con matrícula profesional 091037-0614578 CND

**ARTICULO 6º: ACTUACIONES PREVIAS**

La ejecución de las obras de parcelación, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º 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 Secretaría 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 Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas Municipal., el nombramiento

Página 12 de 30

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con la parcelación; el interventor designado por la Secretaría Municipal y de Obras Publicas Municipal debe verificar que antes de la iniciación de las obras el parcelador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO 7º: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN**

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 **CU1-25214-00-PV-0001-0230/PG-00**, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2º, teniendo en cuenta la siguiente información:

**1. INFORMACIÓN DEL PREDIO**  
**Nombre: EL REFUGIO**

| PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN PREDIO EL REFUGIO |                                                                                            |           |        |            |        |            |         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|------------|--------|------------|---------|
| Nº                                                | ÍTEM                                                                                       | ETAPA 1   |        | ETAPA 2    |        | TOTAL      |         |
|                                                   |                                                                                            | M2        | %      | M2         | %      | M2         | %       |
| 1                                                 | ÁREA BRUTA PARCELABLE                                                                      | 4.268,000 | 26,97% | 11.559,188 | 73,03% | 15.827,188 | 100,00% |
| 2                                                 | ÁREA NETA PARCELABLE                                                                       | 4.268,000 | 26,97% | 11.559,188 | 73,03% | 15.827,188 | 100,00% |
| 3                                                 | ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO VÍA LOCAL Y OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS OBLIGATORIA EXIGIDO 3% | 128,040   | 3,00%  | 346,776    | 3,00%  | 474,822    | 3,00%   |
| 3.1                                               | ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO VÍA LOCAL Y OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS PROPUESTO              | 133,139   | 3,12%  | -          | 0,00%  | 133,139    | 0,84%   |
| 4                                                 | ÁREA ÚTIL                                                                                  | 4.055,589 | 25,62% | -          | 0,00%  | 4.055,59   | 25,62%  |

| EDIFICABILIDAD PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN PREDIO EL REFUGIO |                                                                        |           |              |            |              |            |              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Nº                                                               | ÁREA NETA PARCELABLE PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN PREDIO EL REFUGIO | ETAPA 1   |              | ETAPA 2    |              | TOTAL      |              |
|                                                                  |                                                                        | M2        | % Y/O FACTOR | M2         | % Y/O FACTOR | M2         | % Y/O FACTOR |
| 1                                                                | ÁREA NETA PARCELABLE                                                   | 4.268,000 | 26,97%       | 11.559,188 | 73,03%       | 15.827,188 | 100,00%      |
| 2                                                                | ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO PERMITIDO                                   | 512,16    | 0,12         | 1.849,47   | 0,16         | 2.361,63   | 0,15         |
| 3                                                                | ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO                                          | 512,09    | 0,12         | -          | -            | 512,09     | 0,09         |
| 4                                                                | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO PERMITIDO                                | 810,92    | 0,19         | 2.889,80   | 0,25         | 3.700,72   | 0,23         |
| 5                                                                | ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO                                       | 512,16    | 0,12         | -          | -            | 512,16     | 0,09         |

El detalle de estas áreas se encuentra contenidas en el plano **CU1-25214-00-PV-0001-0230/PG-00**, que se adopta mediante el presente acto administrativo.

**2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.**

Terreno que cobija: El área del proyecto de parcelación denominado **PREDIO EL REFUGIO**.

**3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO: NO APLICA PARA LA ETAPA 1.**

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

**CAPITULO II**

**DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.**

**ARTICULO 8º: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA PARCELACIÓN**

El proyecto de parcelación denominado **PREDIO EL REFUGIO**, se registrá por las normas específicas contenidas en el Acuerdo 12 de 2000.

**1. USOS PERMITIDOS:**

Los usos permitidos para el predio corresponden a la **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL TRADICIONAL SU-2**, son los determinados en el **ARTÍCULO 178**, del Acuerdo 12 del año 2000, Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de Cota.

- a. **USO PRINCIPAL:** Agropecuario y forestal
- b. **USOS COMPATIBLES:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar, comercial y de servicios nivel 1.
- c. **USOS CONDICIONADOS:** Institucional, recreacional y deportivo, vivienda multifamiliar, comercial y de servicios niveles 2 y 3, infraestructura básica para usos principales y compatibles, hortifruticultura orgánica bajo invernadero.
- d. **USOS PROHIBIDOS:** Los demás.

**NOTA:** Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional o intermunicipal y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

- a. **AGROPECUARIO Y FORESTAL :** Comprende las actividades agropecuarias, en forma individual o asociada, en unidades productivas de diferente escala.
- b. **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la ubicada en un lote independiente, para un sólo núcleo familiar y con acceso exclusivo al espacio público.
- c. **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es la ubicada en un lote compartido con otra vivienda, para dos núcleos familiares y con acceso independiente al espacio público.
- d. **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Es la constituida por tres (3) o más viviendas en un lote, con accesos comunes, sometidas a régimen de propiedad horizontal o el vigente en la fecha del desarrollo. Se clasifica así:

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

- I. **CONJUNTO:** Es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres (3) o más unidades habitacionales independientes.
  - II. **PARCELACIONES CAMPESTRES:** Es la vivienda desarrollada en el reparto de un terreno rural, dotado de la infraestructura y servicios necesarios, y puede ser:
    - i. **Dispersa:** Aquella en la cual predomina el uso y la propiedad privada sobre las zonas de uso o propiedad común.
    - ii. **Agrupada:** Aquella en la cual predomina el uso de áreas comunales sobre los predios privados y se concentra el uso habitacional en una zona del lote, manteniendo el carácter rural del mismo.
  - III. **CONDominio FAMILIAR CAMPESINO:** Corresponde a proyectos especiales, destinados a la población campesina autóctona municipal, dedicada tradicionalmente a la actividad agropecuaria en unión familiar.
- e. **COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Comprende las actividades de compra y venta de bienes y servicios. De acuerdo con su magnitud e impacto se clasifican niveles:
- I. **Nivel 1 - COMERCIO LOCAL (CL):** los cuales corresponden a comercio de pequeña escala y con bajo impacto y que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas de las manzanas y veredas. Establecimiento comercial y de servicios de pequeña escala 60 M2 de bajo impacto ambiental, social y urbanístico, completamente compatibles y posible de mezclar con la vivienda. Artículos de consumo diario y de venta al detal. (alimentos, bebidas, productos) farmacéuticos, materiales didácticos y servicios técnicos profesionales.
  - II. **Nivel 2 - COMERCIO MUNICIPAL (CM)**

Establecimiento comercial y de servicios de mediana escala y bajo impacto ambiental y social. Por su impacto urbanístico puede estar cerca de la vivienda, pero aislados en predios independientes. Requiere locales más grandes, parqueaderos y zona cargue y descargue: alimentos y bebidas, textiles al detal, artículos de ferretería y maquinaria liviana, combustibles, servicios de esparcimiento, personales, profesionales, turísticos, financieros bancarios, alimentos y juegos de azar.
  - III. **Nivel 3 - COMERCIO REGIONAL (CR)**

Establecimiento comercial y de servicios de escala y cubrimiento regional, totalmente incompatibles con la vivienda, por que generan alto impacto ambiental, social y urbanístico.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

Requieren de parqueaderos suficientes, zonas de cargue y descargue y acceso vial especial: Servicios de esparcimiento, servicios adicionales, alimentos y bebidas combustibles y servicios de carretera, farmacia y tocador, ferreterías y construcción maquinarias y equipos.

- f. **INSTITUCIONAL:** Es aquel que corresponde a la prestación de servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad y culto, de orden privado o público.
- g. **RECREACIONAL Y DEPORTIVO:** Comprende las actividades de esparcimiento pasivo y activo, dentro de los cuales se encuentran las prácticas deportivas.

**2. NORMAS URBANÍSTICAS:**

Son las determinadas en el **Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo I Generalidades** y en el **ARTÍCULO 179** del Acuerdo 12 del año 2000 donde se definen las siguientes condiciones:

- a. **Tamaño mínimo del lote:** 1.600 m<sup>2</sup> o el existente.
- b. **Frente mínimo del lote:** 30 metros ó el existente.
- c. **Densidad máxima:** Según el **ARTÍCULO 182** del Acuerdo 12 de año 2000, cuadro No. 20 la densidad en la Zona Suburbana Agorresidencial Múltiple SU – 2. La densidad se expresa según el número máximo de unidades permitidas así:

| Rango de áreas                 | Densidad máxima | Máximo bifamilia | Modalidad de ocupación |
|--------------------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| 3.201 a 6.400 m <sup>2</sup>   | 3               | 2                | Agrupada               |
| 12.801 a 16.000 m <sup>2</sup> | 12              | No aplica        | Agrupada               |

- d. **Índice máximo de ocupación:** Según el **ARTÍCULO 182** del Acuerdo 12 de año 2000, , cuadro No. 20 el índice la densidad en la Zona Suburbana Agorresidencial Múltiple SU – 2. el índice máximo de ocupación se define así:

| Rango de áreas                 | Índice máximo de ocupación | Modalidad de |
|--------------------------------|----------------------------|--------------|
| 3.201 a 6.400 m <sup>2</sup>   | 0.12                       | Agrupada     |
| 12.801 a 16.000 m <sup>2</sup> | 0.19                       | Agrupada     |

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

- e. **Índice máximo de Construcción:** Según el **ARTÍCULO 182** del Acuerdo 12 de año 2000, cuadro No. 20 el índice la densidad en la Zona Suburbana Agrorresidencial Múltiple SU – 2, el índice máximo de construcción se define así:

| Rango de áreas               | Índice<br>Máximo de | Modalidad<br>de ocupación |
|------------------------------|---------------------|---------------------------|
| 3.201 a 6.400 m <sup>2</sup> | 0.19                | Agrupada                  |
| 12.801 a 16.000              | 0.30                | Agrupada                  |

Los beneficios en el incremento de densidad e índices sólo se pueden obtener bajo la modalidad de ocupación agrupada, para todos los usos.

f. **Cesión pública:**

- i. El 3% del área del lote por desarrollar, según el acuerdo del Acuerdo 12 de año 2000.

g. **Cesión comunal:**

- i. 35% del área del lote en ocupación agrupada.  
ii. 15% del área del lote en ocupación dispersa.

h. **Reforestación obligatoria:** Hasta alcanzar el 15% del área del predio.

i. **Celaduría:**

- i. Se contabilizará como área construida y por la localización del predio en sector rural, deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad, si es del caso, y no se podrá enajenar.  
ii. Tendrá un área máxima sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>).  
iii. Todo multifamiliar que albergue diez (10) o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, con un área máxima hasta de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

**3. NORMAS VOLUMÉTRICAS:**

Son las determinadas en el Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo II Normas Volumétricas Generales y en el **ARTÍCULO 180** del Acuerdo 12 del año 2000 y en las cuales se definen las siguientes condiciones:

- a. **Altura máxima:** Dos (2) pisos y altillo.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

**b. Aislamientos:**

- i. **De predios vecinos:** Cinco (5) metros.
- ii. **De vías locales:** Cinco (5) metros.
- iii. **De vías del Plan vial o regionales:** Diez (10) metros.
- iv. **Entre edificaciones en un mismo predio:** Tres con cincuenta (3.5) metros

**c. Empates:** No aplica.

**d. Sótanos y semisótanos:** Permitidos. Según lo dispuesto en el **ARTICULO 104** del Acuerdo 12 de año 2000, los sótanos y semisótanos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- i. **Sótanos:** deberán ser totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20%) y no podrán ocupar el espacio público.
- ii. **Semisótanos:** deberán ser parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20%) y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de un metro con treinta centímetros (1.30 mts) sobre el nivel del sardinel de la vía.
- iii. En los sótanos y semisótanos sólo se permiten parqueaderos, depósitos, cuartos de máquinas y otros usos permitidos diferentes a vivienda.
- iv. Los sótanos, semisótanos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

**e. Voladizos:** Permitidos Libres, fuera de los aislamientos. Según lo dispuesto en el **ARTICULO 105 VOLADIZOS** del Acuerdo 12 del año 2000 se definen que son las partes de la edificación que a partir de la altura permitida sobresalen del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción. Los voladizos serán los indicados en cada caso y para cada zona:

**f. Patios:** Según lo dispuesto en **ARTÍCULO 106** del Acuerdo 12 de año 2000, para:

- i. Uno (1) y dos (2) pisos y dos (2) pisos y altillo el área mínima de los patios será de doce metros cuadrados (12 m2) y su lado mínimo será de tres metros (3 mts).
- ii. Para las otras alturas será de un área mínima de dieciséis metros cuadrados (16 m2) y su lado mínimo de cuatro metros (4 mts).

**g. Cerramientos del predio:**

- i. **Cercas transparentes.** Arborización en linderos.
- ii. **En el sector rural:** Hacia la vía: cerramientos transparentes en un mínimo del setenta por ciento (70%) con altura máxima de muro de sesenta centímetros (60 cm) o

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

machones de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), o con cercas con arborización que guarden armonía con el entorno.

- iii. **Hacia otros predios:** cercas transparentes y/o arborización en linderos.
- iv. Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales por razones de seguridad, intimidad u otras, y para ello se requiere concepto del Consejo Territorial de Planeación.

**4. PUESTOS PARA VEHÍCULOS:**

En el **ARTÍCULO 109** del Acuerdo 12 del año 2000 se establece que los puestos para vehículos deberán ubicarse dentro del predio y ser de fácil acceso.

En el Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo III, **ARTICULO 108** del Acuerdo 12 del año 2000, se definen las dimensiones para puestos de vehículos así;

| TIPO DE VEHÍCULO | ANCHO MINIMO | LARGO MINIMO |
|------------------|--------------|--------------|
| Tractomula       | 4 metros     | 20 metros    |
| Dobletroque      | 4 metros     | 15 metros    |
| Camión           | 4 metros     | 12 metros    |
| Automóvil        | 2.5 metros   | 5 metros     |

Para el predio de la solicitud y de acuerdo con lo establecido para la **ZONA – SU - 1**, en el **ARTÍCULO 176** del Acuerdo 12 del año 2000, los puestos para vehículos se establecen como mínimos los siguientes:

- a. **Aparcamientos propietarios:** Uno (1) por vivienda.
- b. **Estacionamientos visitantes:** Uno (1) para visitantes por cada tres (3) viviendas en agrupación. **En otros usos:** Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) de construcción.
- c. **Excepciones estacionamientos:** Los aparcamientos y estacionamientos localizados en sótanos y/o semisótanos no serán contabilizados como área construida en el cálculo del índice de construcción.
- d. **Descargues:** Uno por agrupación. **En Otros usos:** Uno (1) por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de construcción.

**5. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN**

## ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

Según el mapa No. 15 **AMENAZAS NATURALES** del Acuerdo Municipal 012 de 2000, el terreno para el desarrollo del proyecto de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento del predio denominado **EL REFUGIO**, **NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES**.

### 6. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

#### 1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto de parcelación denominado, **PREDIO EL REFUGIO** prevé la cesión gratuita para espacios públicos con destinación a vía local y obras de servicios públicos con área de 61,53 M2 siendo el 3,08%.

#### 1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto de parcelación adoptado con el presente acto administrativo, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas por la Secretaría de Obras públicas del municipio.

#### 2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 12 de 2000, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de la parcelación se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser contruidos según las disposiciones del Acuerdo 12 de 2000.

### 7. OTRAS NORMAS.

- Decreto Nacional 1075 de 2015.
- Decreto Nacional 1076 de 2015.
- Ley 1228 de 2008.
- Facilidad discapacitados: Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Municipal y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- Sismo resistencia: Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros

Página 20 de 30



**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 2521400000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del parcelador, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios.

- Títulos J y K de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción: Resolución 1257 de 2021 Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 40117 del 2 de abril de del Ministerio de Minas y Energía.
- Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

**CAPÍTULO III****DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO.****ARTÍCULO 9º: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN APROBADA****1. USO:****RECREACIONAL Y DEPORTIVO.**

uso condicionado según el artículo 178 del Acuerdo 12 de 2000.

**2. ESTACIONAMIENTOS:**

ONCE (2) PARA AUTOMÓVILES, UNO (1) DE ELLOS PARA VEHÍCULOS QUE TRANSPORTAN A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. PRIVADOS.

**3. VOLUMETRÍA:**

UN (1) PISO.

ALTURA: 10,40 M.

**4. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.**

ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO:

0.12 – 512,09 M2

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO:

0.12 – 512,09 M2

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 25214000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

**5. AISLAMIENTOS:**

10.01 M CONTRA PREDIO VECINO.  
5.59 M CONTRA PREDIO VECINO.  
5.00 M ANTEJARDÍN.

**6. ÁREA DE CESIÓN COMUNAL, RECREATIVO Y REFORESTACIÓN:**

ÁREA DE REFORESTACIÓN: 641,30 M2 15.03%

**7. CERRAMIENTO:**

253,55 M

**8. CUADRO DE ÁREAS RESUMEN:**

| CUADRO DE ÁREAS PISTA PÁDEL |          |
|-----------------------------|----------|
| ÁREA NETA PARCELABLE        | 4.268,00 |
| ÁREA ÚTIL DE LOTE           | 4.055,59 |
| ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO | 512,09   |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA       | 512,09   |
| ÁREA LIBRE PRIMER PISO      | 3.543,50 |
| AREA DE REFORESTACION       | 641,30   |
| CERRAMIENTO                 | 253,55   |

**9. DEL PROYECTO ESTRUCTURAL:**

SISTEMA ESTRUCTURAL: PÓRTICOS EN ACERO (DMO)  
ALTURA: UN PISO.  
CUBIERTA: LIVIANA ( CERCHAS Y CORREAS EN ACERO)  
CIMENTACIÓN: ZAPATAS AISLADAS  
AMENAZA SÍSMICA: INTERMEDIA  
DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BUENO

**10. DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:**

PLANOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS: DOS (2)  
PLANOS ESTRUCTURALES APROBADOS: CINCO (5)

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

MEMORIAS DE CÁLCULO: (2) DOS EJEMPLARES  
ESTUDIO DE SUELOS: (1) UN EJEMPLAR  
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DENTRO DEL EXPEDIENTE 25214-1-24-0014.

**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 PARCELADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del parcelador y constructor responsable del proyecto de parcelación denominado **PREDIO EL REFUGIO** y edificación **PISTA DE PADEL** 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 desarrollo por parcelación.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la escritura pública de constitución de la parcelación, 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 parcelación 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 parcelador 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 parcelador 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 parcelación equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del parcelador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el

Página 23 de 30

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

- 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 parcelación será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de parcelación será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la parcelación 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 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
  8. La obligación del titular de la licencia y del parcelador 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 parcelación previstas para la parcelación.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y 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.
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.



**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

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 Secretaría Municipal de Obras Públicas.*

*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*

Página 26 de 30

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

*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.*

*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 parcelación, de acuerdo con lo establecido en las

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Parcelación 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 parcelador. Así mismo se entiende condicionada a que el parcelador 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 parcelación, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o parcelador 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 parcelación.

**ARTICULO 13º: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA**

1. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación 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.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

2. 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.

3. El derecho a cambio de Titular de la licencia de parcelador y del traslado de las obligaciones del parcelador responsable.

4. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

**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 no cuenta con inscripción alguna en el folio de matrícula inmobiliaria por este efecto, por lo tanto, 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.

**ARTÍCULO 14º: PAGO DE LOS IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS**

En cumplimiento con lo establecido el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y estatuto tributario ACUERDO No. 15 DE 2021, los interesados aportaron el recibo universal del pago de liquidación del impuesto de delineación correspondiente según REF.FACTURA N° UNV-2024004451 pagado el 30 de diciembre de 2024.

**ARTICULO 15º:** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del parcelador 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 parcelación y construcción radicada bajo la referencia No. 25214-1-24 0014 del 19 de septiembre de 2024.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Planos del Proyecto de parcelación denominado **PREDIO EL REFUGIO**, aprobado bajo el número No. **CU1-25214-00-PV-0001-0230/PG00**, y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 25214-1-24-0014 del 19 de septiembre de 2024.
4. Los demás documentos que hagan parte del proyecto de parcelación que se aprueba y de la Licencia de parcelación y de construcción que se concede para el desarrollo denominado **PREDIO EL REFUGIO**, mediante el presente acto administrativo.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de parcelación y construcción que se concede para el desarrollo denominado **PREDIO EL REFUGIO**, mediante el presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 16º:** 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

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0010 del 3 de febrero de 2025.**

Por el cual se aprueba el proyecto general de parcelación para el predio denominado "EL REFUGIO" ubicado en la Vereda PUEBLO VIEJO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1035012 y número único predial NUPRE 252140000000000010230000000000, se otorga licencia urbanística de parcelación para la primera (1) etapa del proyecto general de parcelación y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PROYECTO PISTA DE PADEL a desarrollar en esta Etapa, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y otras disposiciones.

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**

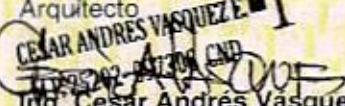
Dada en Cota – Cundinamarca., a los 3 días de febrero de 2025.

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



  
FREDDY MANUEL CASTRO P.  
M.P. A22682017-80113318

Arq. Freddy Manuel Castro Pardo  
A22682017-80113318  
Arquitecto

  
CESAR ANDRES VASQUEZ E.  
Ing. Cesar Andres Vasquez Escucha.  
25202-097308 CND  
Ingeniero Civil

Ejecutoriada en Cota – Cundinamarca a los 5 días de febrero de 2025.