

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025.

Por medio del cual se aprueba la modificación del plano urbanístico aprobado mediante la resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó la parcelación, licencia de construcción y reconocimiento de la edificación existente del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, con matrícula inmobiliaria de mayor extensión **50N-20665315** ubicado en la Vereda ROZO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

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 **CU1-25-0009** del 6 de febrero de 2025, el **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.** representado legalmente por la señora **ALEXANDRA TUSCHER PÁEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía 20.455.846 predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20665315** folio de mayor extensión ubicado en la vereda Roza en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, solicito ante este despacho modificación de plano aprobado en la resolución 114 del 19 de enero de 2011 modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010, de conformidad con las normas urbanísticas contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Acuerdo 012 de 2000¹.
2. Que mediante **resolución 394 del 18 de marzo de 2010** la Secretaría Municipal de Planeación aprobó la licencia de urbanismo, licencia de construcción obra nueva y reconocimiento de obra existente para el predio con folio de matrícula inmobiliaria **50N-395605** con un área de lote de **19.780,45 m2**.
3. Que mediante **resolución 395 del 18 de marzo de 2010** la Secretaría Municipal de Planeación aprobó los planos de propiedad horizontal para para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal.
4. Que mediante **resolución 824 del 16 de julio de 2010** la secretaria Municipal de Planeación aclaró la resolución 394 del 18 de mayo de 2010 mediante la cual se aprobó la licencia de urbanismo, licencia de construcción nueva y reconocimiento de obra existente, en lo referente a definir correctamente el número de lotes comunes de uso exclusivo, así como el área de construcción aprobada y área objeto de reconocimiento.
5. Que mediante la **resolución 114 del 19 de enero de 2011**, la Secretaría Municipal de Planeación aprobó la modificación y ampliación de la licencia de urbanismo y construcción, consistente en:
 - a) Modificación de la licencia de urbanismo para incluir el predio con folio de matrícula Inmobiliaria **50N-1045966**.

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

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025.

Por medio del cual se aprueba la modificación del plano aprobado resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó la parcelación, licencia de construcción y reconocimiento de la edificación existente del proyecto denominado CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H., con matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-20665315 ubicado en la Vereda ROZO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

- b) Modificar la licencia citada para integrar los predios identificados en los folios de matrícula inmobiliaria **50N-395605**, y **50N-1045966**, para conformar en el área resultante de **32580,45m2**, una agrupación de diecisiete (17) lotes privados y áreas comunes.
6. Que mediante la **resolución 115 del 19 de enero de 2011**, la Secretaría Municipal de Planeación aprobó la modificación de los planos iniciales de propiedad horizontal para su protocolización y sometimiento al régimen de propiedad horizontal.
7. Que mediante la escritura pública 3821 del 18 de enero de 2012, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Cota, se llevó a cabo el englobe de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-395605, con un área de 19.780,45 m2, y 50N-1045966, con un área de 12,800 m2, respectivamente, resultando un área total englobada de **32.580,45 m2**, al cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20665315**, cuya apertura fue registrada el 30 de enero de 2012.
8. Que el tecnólogo en topografía **Wilson Eduardo Zúñiga Rojas** identificado con cédula de ciudadanía **7.707.200** de Neiva y matrícula profesional 01-19437 del Consejo Profesional Nacional de topografía, efectuó una nueva medición del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20665315**, generando un nuevo plano topográfico georreferenciado al marco de referencia Magna Sirgas, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC, donde se ajusta el área del predio a **32.727,50 m2**, el área de la ronda mecánica de la quebrada la culebrera a **6.696,26** y la zona de cesión pública a **1.118,29 m2**.
9. Que el área resultante de la actualización topográfica se encuentra dentro de los rangos de tolerancia definidos en la Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344, del 31 de diciembre 2020, por lo tanto, los interesados deberán adelantar la **Actualización de linderos con efectos registrales**, descrita en el **Artículo 6.1** de la citada resolución, de conformidad con el plano adoptado en la presente actuación.
10. Que según el considerando anterior los interesados allegaron para la presente actuación el nuevo plano topográfico levantado por el tecnólogo en topografía **Wilson Eduardo Zúñiga Rojas** identificado con cédula de ciudadanía **7.707.200** de Neiva y matrícula profesional 01-19437 del Consejo Profesional Nacional de topografía.
11. Que en los planos aprobados en la resolución 114 del 19 de enero de 2011 se definió la ronda mecánica de la quebrada la culebrera con un área de **6.676,66 m2** y en el nuevo plano topográfico presentado por el tecnólogo en topografía **Wilson Eduardo Zúñiga Rojas**, el área corresponde a **6.696,26 m2** con una diferencia de **19.60 m2**, adicional al original.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025.

Por medio del cual se aprueba la modificación del plano aprobado resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó la parcelación, licencia de construcción y reconocimiento de la edificación existente del proyecto denominado CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H., con matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-20665315 ubicado en la Vereda ROZO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

12. Que en los planos aprobados en la resolución 114 del 19 de enero de 2011, se indicó la zona de cesión de vía con un área de **1002.45 m²**, y según la nueva medición realizada por el tecnólogo en topografía **Wilson Eduardo Zúñiga Rojas**, el área levantada para la zona de cesión para vía corresponde a **1.118,29 m²**.
13. Que las obras de urbanismo definidas en la resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010, fueron ejecutadas en su totalidad.
14. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015² en su numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3³. **Otras actuaciones**, define la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos como:

(...)

Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Habrà lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

e) Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación.

El ajuste se realizará sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de cesiones urbanísticas por concepto de zonas verdes, vías y equipamientos contempladas en la norma original.

15. Que para el caso de la Parcelación denominada **CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.** se define la aplicación de la situación descrita en el literal e) de la citada norma, teniendo en cuenta que la nueva medición del predio objeto de la presente actuación, genera un ajuste al plano topográfico y al cuadro de áreas de la parcelación inicialmente aprobada y ejecutada, cuya licencia se encuentra vencida, ajustes que se precisan en los considerandos precedentes.

² por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

³ Artículo 51 Decreto 1469 de 2010, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y Decreto 1783 de 2021.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025.

Por medio del cual se aprueba la modificación del plano aprobado resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó la parcelación, licencia de construcción y reconocimiento de la edificación existente del proyecto denominado **CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, con matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-20665315 ubicado en la Vereda ROZO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

16. Que el objeto de la modificación del plano aprobado en la resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó el proyecto denominado **CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, corresponde a:
- a) La actualización del área del predio de conformidad con los considerandos anteriores a **32.727,50 m2**, la actualización del área de la ronda mecánica de la Quebrada la Culebrera a **6.696,26 m2**, y la actualización de la conformación de la zona de cesión de vía, así como su área a **1.118,29 m2**, conforme a la nueva medición.
 - b) La actualización del plano topográfico, al sistema de proyección cartográfica "**Transverse Mercator**" como sistema oficial de coordenadas planas para el país, con un único origen denominado "**Origen Nacional**", el cual se encuentra referenciado al **Marco Geocéntrico Nacional de Referencia**, también conocido como **MAGNA-SIRGAS**.
17. Que el predio objeto de la solicitud se encuentra ubicado en dos zonas de clasificación del suelo según el Acuerdo 12 de 2000, **Zona de Actividad Agropecuaria – AG**, en la cual la exigencia de **cesión pública corresponde al 4% del área del predio**, y **Zona Suburbana Agrorresidencial Campestre – SU-3**, cuya exigencia de **cesión pública es del 3% del área predio**. En este sentido, el ajuste del área total del predio **se encuentra plenamente cubierto con la cesión pública de 1.118,29 m2**, cumpliendo con las exigencias definidas para las zonas de Actividad Agropecuaria – AG y Suburbana Agrorresidencial Campestre – SU-3, descritas.
18. Que el predio objeto de la solicitud colinda con la Quebrada la Culebrera, y según el literal C del numeral 3 del artículo **60 EL SUELO RURAL DE PROTECCIÓN** del Acuerdo 12 de 2000, **se exige una ronda mecánica de 30 m, donde en la modificación del plano se da cumplimiento a esta condición con un área de 6.696,26 m2**.
19. Que mediante la resolución 370 del 16 de junio de 2021⁴, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) estableció el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia, adoptando el "**Transverse Mercator**" como sistema oficial de coordenadas planas para el país, con un único origen denominado "**Origen Nacional**", el cual se encuentra referenciado al **Marco Geocéntrico Nacional de Referencia**, también conocido como **MAGNA-SIRGAS**.
20. Que la modificación del plano urbanístico se encuentra aprobada mediante acta de asamblea ordinaria del **CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.** llevada a cabo el 15 de marzo de 2025, con una aprobación del 100% de los coeficientes de copropiedad.

⁴ Por medio de la cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia*

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025.

Por medio del cual se aprueba la modificación del plano aprobado resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó la parcelación, licencia de construcción y reconocimiento de la edificación existente del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, con matrícula inmobiliaria de mayor extensión **50N-20665315** ubicado en la Vereda ROZO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

21. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del plano urbanístico del proyecto **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997⁵ y 810 de 2003⁶ y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Acuerdo 12 de 2000, razón por la cual ha sido encontrada viable.
22. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, el área jurídica de este despacho igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la modificación del plano aprobado en la resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó el proyecto **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**

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

RESUELVE**ARTÍCULO 1º: DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANO**

Aprobar la modificación del plano aprobado en la resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó el proyecto **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, la cual corresponde a:

- a) La actualización del área del predio de conformidad con los considerandos anteriores a **32.727,50 m2**, la actualización del área de la ronda mecánica de la Quebrada la Culebrera a **6.696,26 m2**, y la actualización de la conformación de la zona de cesión de vía, así como su área a **1.118,29 m2**, conforme a la nueva medición.
- b) La actualización del plano topográfico, al sistema de proyección cartográfica **"Transverse Mercator"** como sistema oficial de coordenadas planas para el país, con un único origen denominado **"Origen Nacional"**, el cual se encuentra referenciado al **Marco Geocéntrico Nacional de Referencia**, también conocido como **MAGNA-SIRGAS**.

ARTÍCULO 2º: DE LA ADOPCIÓN DE PLANO.

Adoptar como plano del proyecto **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, desarrollado en el predio con matrícula inmobiliaria **50N-20665315**, ubicado en la Vereda ROZO en suelo RURAL suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca,

⁵ Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

⁶ por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025.

Por medio del cual se aprueba la modificación del plano aprobado resolución 114 del 19 de enero de 2011, modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010 por medio de la cual se aprobó la parcelación, licencia de construcción y reconocimiento de la edificación existente del proyecto denominado CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H., con matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-20665315 ubicado en la Vereda ROZO en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

el plano distinguido con el numero **CU1-25214-0-R-0308-028-P01**.

PARÁGRAFO 1. El plano que se aprueba mediante del presente acto administrativo, anula y reemplaza totalmente a los planos denominados 1 de 4, 2 de 4, 3 de 4, y 4 de 4, aprobados en la resolución 114 del 19 de enero de 2011.

PARÁGRAFO 2. Se solicita a la Secretaría Municipal de Planeación que incorpore en los planos aprobados en las resoluciones 114 del 19 de enero de 2011 y resolución 394 del 18 de marzo de 2010, la siguiente nota:

“Este plano fue anulado y reemplazado totalmente por el plano de parcelación CU1-25214-0-R-0308-028-P01.

ARTÍCULO 3°: Se mantienen las áreas aprobadas concernientes a las licencias de construcción y reconocimiento de obras existente definidas en las resoluciones 114 del 19 de enero de 2011, resolución 394 del 18 de marzo de 2010 aclarada por la resolución 824 del 16 de julio de 2010.

ARTÍCULO 4°: La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 1 de Cota Cundinamarca y el de apelación ante la Secretaría Municipal de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cota – Cundinamarca., a los 28 días de abril de 2025.


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



Arq. Freddy Manuel Castro Pardo
A22682017-80113318
Arquitecto

Ejecutoriada en Cota – Cundinamarca a los 14 días del mes de mayo de 2025.