

REFERENCIA: 25214-1-25-0004

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0044 del 9 de junio de 2025.

Por medio del cual se aprueba una nueva licencia urbanística de parcelación para saneamiento 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 **25214-1-25-0004** del 29 de enero de 2025, el **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.** representada legalmente por la señora **ALEXANDRA TUSCHER PÁEZ** identificada con numero de cedula de ciudadanía 20.455.846, del 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 la solicitud de licencia urbanística de parcelación para saneamiento del proyecto denominado **CONJUNTO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.** aprobado en la resolución 114 del 19 de enero de 2011 modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010, y este despacho mediante administrativo se aprobó la modificación de plano urbanístico mediante el acto administrativo 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025, 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 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 ser protocolizado mediante reglamento de propiedad horizontal.
4. Que mediante **resolución 824 del 16 de julio de 2010** la Secretaría Municipal de Planeación aclaró la resolución 394 del 18 de mayo de 2010 aprobó la licencia de urbanismo, licencia de construcción nueva y reconocimiento de obra existente, en lo referente a la aclaración de número de unidades comunes de uso exclusivo, área de construcción aprobada a ser ejecutada 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.
 - b) Ajustar la licencia citada para conformar la agrupación de lotes de diecisiete (17) lotes con áreas comunes de uso exclusivo y áreas comunes con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-395605, y 50N-1045966 con un área inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria de 12.800 m2, resultando un área total del globo de 32.580.45 m2 inscrita en el folio de matrícula 50N-20665315.

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 25214-1-25-0044 del 9 de junio de 2025.

Por medio del cual se aprueba una nueva licencia urbanística de parcelación para saneamiento 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.

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 **acto administrativo 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025** este despacho aprobó la modificación de plano de parcelación definido en el numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1. *Otras actuaciones* del Decreto 1077 de 2015², el objeto de dicho acto administrativo corresponde a la actualización del área del predio a 32.727,50 m2, actualizar el área de la ronda mecánica de la Quebrada la Culebrera a 6.696,26 m2, actualizar la conformación de la zona de cesión de vía como su área a 1.118,29 m2 conforme a la nueva medición, actualizando el nuevo plano al sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia, adoptando la proyección cartográfica, con un único origen denominado **"Origen Nacional"**, el cual se encuentra referenciado al **Marco Geocéntrico Nacional de Referencia**, también conocido como **MAGNA-SIRGAS**.
8. Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.5 *Licencia de parcelación*. del Decreto 1077 de 2015, señala que la licencia de parcelación para saneamiento es:

(...)

Parágrafo. *En los casos en que no se hayan culminado las obras correspondientes a la construcción y/o dotación de las zonas de cesión pública, cuando así lo disponga el plan de ordenamiento territorial y haya vencido el plazo de la respectiva licencia de parcelación, prórroga o revalidación, se podrá solicitar una nueva licencia de parcelación para saneamiento de cesiones, con el único fin de que se culmine la construcción y/o dotación de las zonas de cesión pública y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Esta solicitud solo procede cuando las obras faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva parcelación. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de parcelación vencida con la que se desarrolló el resto de la parcelación.*

Se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito.

En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni cambiar la modalidad de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o compensarlas en dinero. (subrayado y negrilla fuera de texto)

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

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0044 del 9 de junio de 2025.

Por medio del cual se aprueba una nueva licencia urbanística de parcelación para saneamiento 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.

(...)

9. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 de párrafo del artículo 3 de la Resolución 1025 de 2021 el interesado aportó certificación en la que se manifiesta bajo la gravedad de juramento que se ejecutaron la totalidad de las obras de las cesiones definidas en la licencia vencida.
10. Que mediante la radicación CO-5018 del 3 de marzo de 2025, ante la Secretaría Municipal de Planeación, suscrita por la administradora y representante legal del **CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, señora Alexandra Tuscher Páez, identificada con cédula de ciudadanía 20.455.846, se manifiesta la voluntad de entregar las zonas de cesión al municipio.
11. Que el objeto de la licencia de parcelación para saneamiento corresponde a el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio, según lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
12. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 1³ del artículo 2.2.6.1.4.9 – Citación a vecinos – del Decreto 1077 de 2015, el 13 de febrero de 2025 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 para el saneamiento, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, con las características básicas del proyecto.
13. 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, mediante comunicaciones del 26 de febrero de 2025, en la cual se comunica la iniciación del trámite de licencia de urbanística de parcelación para saneamiento, las cuales no fueron recibidas en su totalidad, por lo tanto se realizó el día 12 de mayo de 2025 publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
14. 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 licencia de parcelación para el saneamiento del proyecto denominado **CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**

³ 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 advierta 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 25214-1-25-0044 del 9 de junio de 2025.

Por medio del cual se aprueba una nueva licencia urbanística de parcelación para saneamiento 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.

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

RESUELVE

ARTÍCULO 1º: DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN PARA EL SANEAMIENTO

Aprobar la licencia de urbanística de parcelación para el saneamiento 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., de acuerdo con lo establecido en el plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente, con el único fin de realizar el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio derivadas de la licencia de urbanística de parcelación aprobada mediante resolución 114 del 19 de enero de 2011; modificatoria de la resolución 394 del 18 de marzo de 2010, modificado por este despacho el plano de parcelación por medio del acto administrativo 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025 con numero de plano CU1-25214-0-R-0308-028-P01.

ARTÍCULO 2º: DE LA ADOPCIÓN DE PLANO.

Adoptar como plano de la licencia urbanística de parcelación para el saneamiento del proyecto **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, el plano distinguido con el numero **CU1-25214-0-R-0308-028-P01** desarrollada en el predio con matrícula inmobiliaria de mayor extensión **50N-20665315** ubicado en la Vereda ROZO en suelo RURAL suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, aprobado en el acto administrativo 25214-1-25-0029 del 28 de abril de 2025, por medio del cual se aprueba la modificación del plano urbanístico.

ARTÍCULO 3º: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN PARA SANEAMIENTO.

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la licencia de urbanística de parcelación para el saneamiento 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. a la persona jurídica **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H** con NIT 900.838.975-8, representada legalmente por la señora **ALEXANDRA TUSCHER PÁEZ** con cedula de ciudadanía 20.455.846

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable de las obras de urbanismo del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, al arquitecto **HERNÁN JARAMILLO**



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0044 del 9 de junio de 2025.

Por medio del cual se aprueba una nueva licencia urbanística de parcelación para saneamiento 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.

GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía 19.205.449, matrícula profesional 25700-00166, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTÍCULO 4º: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN PARA SANEAMIENTO.

El término de la vigencia de la licencia urbanística de parcelación para el saneamiento que se otorga mediante el presente acto administrativo **será de doce (12) meses improrrogables**, contados a partir de la fecha de ejecutoria de este, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1783 de 2021.

ARTÍCULO 5º: La entrega y escrituración de las zonas de cesión objeto de la licencia urbanística de parcelación para saneamiento del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente acto administrativo. Las normas urbanísticas, así como las disposiciones y obligaciones a cargo del titular y del urbanizador responsable del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**, son las contenidas en el Acuerdo 12 de 2000 y demás reglamentaciones que sirvieron para la expedición de la licencia de parcelación vencida con la que se desarrolló el resto del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE LA GRANJA P.H.**

ARTÍCULO 6º: 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 **CU1-25214-0-R-0308-028-P01**, que para todos los efectos se adoptan mediante el presente acto administrativo en el artículo 2.

ARTÍCULO 7º: DE LAS ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO.

Las áreas de cesión para objeto de entrega material y jurídica corresponden según el siguiente cuadro de áreas:

CALCULO DE ÁREAS DE SANEAMIENTO DE PARCELACIÓN CONDOMINIO CAMPESTRE LA GRANJA							
Nº	ÍTEM	ÁREAS		EJECUTADO		POR	
		M2	%	M2	%	M2	%
1	ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO RONDA DE RIO LA CULEBRERA GLOBO 1	3.938,35	51,16%	3.938,35	100,00%	0,00	0,00
2	ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO RONDA DE RIO LA CULEBRERA GLOBO 3	2.641,64	34,31%	2.641,64	100,00%	0,00	0,00
3	ÁREA DE CESIÓN AL MUNICIPIO PROPUESTA VÍA LOCAL PEATONAL	1.118,29	14,53%	1.118,29	100,00%	0,00	0,00
4	ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO (1+2+3)	7.698,28	100,00%	7.698,28	100,00%	0,00	0,00
NOTA: LAS ZONAS DE CESIÓN SE EJECUTARON AL 100%, EL OBJETO DEL SANEAMIENTO ES REALIZAR LA TRANSFERENCIA MATERIAL Y JURÍDICA DE LAS ZONAS DE CESIÓN PROPUESTAS.							

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0044 del 9 de junio de 2025.

Por medio del cual se aprueba una nueva licencia urbanística de parcelación para saneamiento 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 detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU1-25214-0-R-0308-028-P01**.

ARTÍCULO 8º: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012 modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.

ARTÍCULO 9º: CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN PARA SANEAMIENTO DEL PROYECTO DENOMINADO CONDóMINIO CAMPESTRE LA GRANJA P.H.

El Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acto administrativo y las demás que se derivan del proceso de la licencia de parcelación para el saneamiento, generará la pérdida de fuerza ejecutoria de la presente licencia.

ARTÍCULO 10º: El presente acto administrativo 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 9 días de junio 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 19 días del mes de junio de 2025.