

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y 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 **25214-1-24-0022 del 28 de noviembre de 2024**, el señor **GUILLERMO LEÓN SUAREZ PÁEZ**, identificado con cedula No. **79.999.545**, en su calidad de propietario del predio denominado “LOTE EL REFUGIO” ubicado en la **vía Cota – Tenjo, Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000**, solicitó licencia urbanística de parcelación y simultáneamente licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el proyecto denominado **PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA**, a desarrollar en el predio de la solicitud.

2. Que según el Decreto Nacional 1077 de 2015¹ 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 auto prestación 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 2012² modificadorio de la Resolución 462 de 2017 establece como 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 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

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

² 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.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

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 el Topógrafo **JHONSSUA ALEJANDRO SOTELO MORENO** con cédula de ciudadanía **1.094.946.195** y Licencia Profesional **01-17657**.
5. Que el arquitecto **SERGIO ALEJANDRO SUAREZ CASAS** con cédula de ciudadanía **1.057.892.845** y Matrícula Profesional **A39172016-1057892845** presentó el plano del proyecto de parcelación, donde se determina las zonas de cesión al municipio y las áreas útiles resultantes de la parcelación que se aprueba mediante el presente acto administrativo.
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 Vía Cota – Tenjo, todo lo anterior referenciado en el sistema de coordenadas Magna Sirgas origen único Nacional.
- (...)
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 auto prestación 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 2021³ establece:

³ 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.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

(...)

9. *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.*

10. Que, 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, con base en la normatividad anteriormente expuesta, el señor **GUILLERMO LEÓN SUAREZ PÁEZ**, identificado con cedula No. **79.999.545**, en su calidad de propietario del predio denominado “EL REFUGIO” con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20365339** y número único predial **NUPRE 252140000000000080043000000000**, ubicado en la Vereda **VUELTA GRANDE**, Zona de Actividad Agropecuaria – AG y zona de infiltración y recarga de acuíferos - IRA 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 recolección de basuras, con Numero de oficio **018-2024**, de agosto 30 de 2024, expedida por **LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TENJO S.A. ESP.**, y de Alcantarillado y Aseo como auto prestador de servicios públicos con la utilización de un pozo séptico del cual certifica su limpieza y mantenimiento la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE EMSERTENJO S:A: ESP** mediante oficio de fecha del 16 de diciembre de 2024.

(...)

12. Que el Acuerdo 12 de 2000⁵, 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.

13. Que el acuerdo 12 del 2000 en el artículo 61 **EL SUELO RURAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA**, numeral 1. **ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA**, la define de la siguiente manera:

(...)

1. *Corresponde a las partes planas y ligeramente onduladas de las terrazas del piedemonte y de la llanura aluvial de los ríos Bogotá y Chicú, costado suroccidental del territorio municipal, dedicadas a la agricultura y ganadería. Esta zona se delimita según coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No.16) y se identifica bajo la denominación AG. (...)*

⁴ 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.

⁵ 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.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

2. Que el predio objeto de la solicitud se encuentra en suelo rural y de conformidad con el artículo 59 y 61 del Acuerdo 12 de 2000⁶ se zonifica dentro de la **ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG y ZONA DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS – IRA.**

3. Que el Decreto 3600⁷ 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 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.(...)

4. Que en verificación del régimen de transición establecido en el artículo 26 del Decreto 3600 de 2007, se establecieron que para el predio de la solicitud le aplica únicamente 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 138: **NORMAS URBANÍSTICAS: ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG** estableció como Tamaño mínimo de lote la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida para el sector o el existente para lote individual en vivienda unifamiliar o bifamiliar. En multifamiliar, el según el **ARTÍCULO 141: CUADRO No. 17 DE DENSIDADES EN LA ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA –AG** donde se establecen los tamaños mínimos para la zona según el cuadro en mención así:

Rango de áreas	Densidad máxima	Índice máximo de ocupación	Índice máximo de construcción	Altura máxima	Modalidad de ocupación
Menores de 20.000 m²	1 Viv. x 3.200 m²	0.08	0.14	2 pisos más altílo	Dispersa
20.001 a 50.000 m²	5 viv/ha	0.10	0.16	2 pisos más altílo	Agrupada
50.001 a 100.000 m²	6 viv/ha	0.12	0.18	2 pisos más altílo	Agrupada
100.001 a 150.000 m²	7 viv/ha	0.14	0.21	2 pisos más altílo	Agrupada
150.001 m² en adelante	8 viv/ha	0.16	0.24	2 pisos más altílo	Agrupada

⁶ 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.

⁷ 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.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 2521400000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- Para el cumplimiento del numeral 2 del artículo 26 del decreto 3600 de 2007 respecto a la demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el decreto 3600 de 2007 en su Artículo 11. *Ordenamiento de los corredores viales suburbanos*. Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 4066 de 2008, se aplica para esta actuación, El nuevo texto el cual es el siguiente: *Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en el plan de ordenamiento o en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente: 1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y 2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.*

Parágrafo 1°. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empujizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5° de la Ley 1228 de 2008.

Parágrafo 2°. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto.

(...)

- El numeral 3 del artículo 26 el cual se refiere a la aplicación, de los artículos 12, 13, 14 y 17 del Decreto 3600 de 2007, NO le es aplicable.
- 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 **ARTÍCULO 138: NORMAS URBANÍSTICAS- CESIÓN PÚBLICA**, definidas para la **ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG**, y las condiciones del Decreto 1077 de 2015.

(...)

5. Que según el artículo **137 USOS** para el **ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG** del Acuerdo 12 de 2000, el uso Comercial y de servicios nivel 1 corresponde al uso principal y los usos Comerciales y de servicios niveles 3 y 4 corresponde a usos condicionados.
6. Que según el artículo **138 NORMAS URBANÍSTICAS** para la **ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG** del Acuerdo 12 de 2000, el predio tiene la obligación de prever una cesión pública del 4% del área del lote por desarrollar.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

7. Que según el GLOSARIO del Acuerdo 12 de 2000 define la cesión pública como: (...) *Transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador o constructor al Municipio, para su utilización como espacio público. (...)*
8. Que el área del lote corresponde a **6.438,14 M2** donde el **ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA AL MUNICIPIO** del (4% del área total del lote por desarrollar, según el acuerdo 012 del 2000), área que está contenida dentro de la Zona de Reserva para carreteras y para este predio corresponde a **257,53 M2**.
9. 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 **LOTE EL REFUGIO, NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES**.
10. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el del artículo 2.2.6.1.4.9 – **Citación a vecinos** 8 – 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.
11. 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 del 29 de enero de 2025, en las que se comunica la iniciación del trámite, las cuales fueron recibidas por el propietario poseedor y o tenedor.
12. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
13. 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, modificadorio 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.
14. 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 "LOTE EL REFUGIO" ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE en suelo rural

⁸ 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.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000.

15. Que para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del proyecto general de parcelación denominado "PREDIO LOTE EL REFUGIO", objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, este despacho le asignó a dicho plano el número CU1-25214-00-VG-080-043/P-01.
16. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.
17. 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 LOTE EL REFUGIO".
18. Que la solicitud de la Licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" 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.
19. Que la presente solicitud de la licencia de urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento del predio denominado LOTE 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.
20. Que la solicitud de la licencia de parcelación el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" ubicado en la VEREDA VUELTA GRANDE en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, 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.
21. 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: DE LA LICENCIA QUE SE OTORGA: Otorgar licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE en suelo rural

Página 7 de 27

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “**LOTE EL REFUGIO**” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda **VUELTA GRANDE**, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20365339** y número único predial **NUPRE 252140000000000080043000000000**, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el **PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA**, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20365339** y número único predial **NUPRE 252140000000000080043000000000**, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento el predio denominado “**LOTE EL REFUGIO**”.

ARTÍCULO 2: DEL PLANO DEL PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN.

Adoptar como plano del proyecto general de parcelación para el predio denominado “**LOTE EL REFUGIO**” ubicado en la Vereda la **VUELTA GRANDE** en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20365339** y número único predial **NUPRE 252140000000000080043000000000**, distinguido con la numeración **CU1-25214-00-VG-080-043/P-01.**, 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 3: DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor **GUILLERMO LEON SUAREZ PÁEZ**, identificado con cedula No. **79.999.545**, en su calidad de propietario del predio denominado “**LOTE EL REFUGIO**” ubicado en la vía Cota – Tenjo, Vereda **VUELTA GRANDE**, suelo rural Zona de Actividad Agropecuaria y Zona de Infiltración y Recargo de Acuíferos del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20365339** y número único predial **NUPRE 252140000000000080043000000000**, licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento.

ARTICULO 4: 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 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la licencia de parcelación al señor **GUILLERMO LEÓN SUAREZ PÁEZ**, identificado con cedula No. **79.999.545**, en su calidad de propietario del predio denominado “**LOTE EL REFUGIO**” ubicado en la vía Cota – Tenjo, Vereda **VUELTA GRANDE**, suelo rural Zona de Actividad Agropecuaria y Zona de Infiltración y Recargo de Acuíferos del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20365339** y número único predial **NUPRE 252140000000000080043000000000**.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 25214000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

• PARCELADOR RESPONSABLE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ARQUITECTO PROYECTISTA.

ARQ. SERGIO ALEJANDRO SUAREZ CASAS C.C. 1.057.892.618 con matrícula profesional A39172016-1057892845.

• INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL:

WILLIAM ARIZA JIMENEZ C.C. 79.235.994 Ingeniero civil con matrícula profesional 25202-286427 CND.

ARTICULO 6: 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 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 7: 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-VG-080-043/P-01.**, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2º, teniendo en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: LOTE EL REFUGIO

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

CUADRO GENERAL DE PARCELACIÓN				
DESCRIPCIÓN		M2		
ÁREA BRUTA DEL LOTE (M2)		6438,14		
DESCRIPCIÓN	EXIGIDO		PROPUESTO	
	%	M2	%	M2
Área de Cesión Pública obligatoria (4% del Área total del lote por desarrollar) (= No. 2 x No. 5)	4,00%	257,53	4,05%	260,90
Área Reforestación Obligatoria (15% del área del predio) Se incluye en el área de reforestación propuesta, el área de Infiltración y recarga de acuíferos	15%	965,72	26,02%	1.675,26

El detalle de estas áreas se encuentra contenidas en el plano **CU1-25214-00-VG-080-043/P-01.**, 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 LOTE EL REFUGIO.**

3. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: NO APLICA

CAPITULO II

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

ARTICULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA PARCELACIÓN

ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG

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

1. USOS PERMITIDOS:

Los usos permitidos para el predio corresponden a la **ZONA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA – AG** son los determinados en el **ARTÍCULO 137**, del Acuerdo 12 del año 2000, Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de Cota.

a. USO PRINCIPAL:

AGROPECUARIO Y FORESTAL.



REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

b. USOS COMPATIBLES:

INFRAESTRUCTURA PARA CONSTRUCCIÓN DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS.

RECREACIONAL Y DEPORTIVO: Comprende las actividades de esparcimiento pasivo y activo, dentro de los cuales se encuentran las prácticas deportivas.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. Es la ubicada en un lote independiente, para un sólo núcleo familiar y con acceso exclusivo al espacio público.

COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 1 - LOCAL: En pequeña escala y con bajo impacto, permite atender las necesidades básicas e inmediatas de las manzanas y veredas.

c. USOS CONDICIONADOS:

CULTIVOS BAJO INVERNADERO.

INFRAESTRUCTURA BÁSICA PARA USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES Y CONDICIONADOS.

COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 2. Comprende el comercio en pequeña escala y bajo impacto, permite atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura municipal.

COMERCIAL Y DE SERVICIOS NIVEL 3 - METROPOLITANO Y SUBREGIONAL: En mediana y gran escala, permite atender las necesidades del municipio y la región. Su localización requiere de aislamientos de otros usos, control de impacto ambiental e infraestructura vial especial.

INSTITUCIONAL: Es aquel que corresponde a la prestación de servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad y culto, de orden privado o público Vivienda bifamiliar.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la ubicada en un lote compartido con otra vivienda, para dos núcleos familiares y con acceso independiente al espacio público.

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:

- 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:
 - a. **Dispersa:** Aquella en la cual predomina el uso y la propiedad privada sobre las zonas de uso o propiedad común.
 - b. **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.


RUTH CUBILLOS SALAMANCA

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- iii. **Condominio Familiar Campesino:** Corresponde a proyectos especiales, destinados a la población campesina autóctona municipal, dedicada tradicionalmente a la actividad agropecuaria en unión familiar.

- d. **USOS PROHIBIDOS:** Los demás.

NOTA: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional, intermunicipal y vía principal de la zona (V-1) y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

2. NORMAS URBANÍSTICAS:

Son las determinadas en el **Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo I Generalidades y en el ARTÍCULO 138** del Acuerdo 12 del año 2000 donde se definen las siguientes condiciones:

- a. **Tamaño mínimo del lote:** La UAF establecida para el sector o el existente para lote individual en vivienda unifamiliar o bifamiliar.
En **multifamiliar**, según el artículo 141, cuadro No 17 densidades en la zona de actividad agropecuaria –AG donde se establecen los siguientes tamaños de lote:

Rango de áreas
Menores de 20.000 m ²
20.001 a 50.000 m ²
50.001 a 100.000 m ²
100.001 a 150.000 m ²
150.001 m ² en adelante

- b. **Frente mínimo del lote:** 50 metros o existente.
- c. **Densidad máxima:** La densidad máxima se expresa según el número de unidades privadas permitidas, que según el **ARTÍCULO 141** del Acuerdo 12 del año 2000, cuadro No. 17 son:

Rango de áreas	Densidad máxima	Modalidad de ocupación
Menores de 20.000 m ²	1 Viv. x 3.200 m ²	Dispersa
20.001 a 50.000 m ²	5 viv/ha	Agrupada
50.001 a 100.000 m ²	6 viv/ha	Agrupada
100.001 a 150.000 m ²	7 viv/ha	Agrupada
150.001 m ² en adelante	8 viv/ha	Agrupada

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

- d. **Índice máximo de ocupación:** Es el resultado de dividir el área ocupada por el área total del lote. Los índices permitidos para el predio de la consulta son los establecidos según el **ARTÍCULO 141** del Acuerdo 12 del año 2000, cuadro No. 17 así:

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 25214000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

Rango de áreas	Índice máximo de ocupación	Modalidad de ocupación
Menores de 20.000 m ²	0.08	Dispersa
20.001 a 50.000 m ²	0.10	Agrupada
50.001 a 100.000 m ²	0.12	Agrupada
100.001 a 150.000 m ²	0.14	Agrupada
150.001 m ² en adelante	0.16	Agrupada

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

- e. **Cesión pública:** Es la transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador o constructor al Municipio, para su utilización como espacio público, para este caso deben cumplir con el 4% del área total del lote por desarrollar.
- f. **Cesión comunal:** Es la transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador a la comunidad que ocupará el predio. Son aquellas áreas que se deben contemplar en los proyectos de unidades inmobiliarias cerradas, (Ley 428 de 1998), para este caso deben cumplir con los siguientes porcentajes:
 - i. 35% del área del lote en ocupación agrupada.
 - ii. 15% del área del lote en ocupación dispersa.
- g. **Reforestación obligatoria:** Es la repoblación artificial por plantación de árboles o semillas. Para esta área deberá realizarse hasta completar el 15% del área del predio.
- h. **Celaduría:** 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. Tendrá un área máxima sesenta metros cuadrados (60 m²).
- i. **Opciones de intervención:** Según lo dispuesto en el **ARTÍCULO 90** del Acuerdo 12 del año 2000, las opciones de intervención dentro de los predios ya edificados a la sanción del Acuerdo 12 del año 2000 y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos Uno (1), tres (3) y cuatro (4), las siguientes opciones de intervención:
 - i. **Restauración:** En construcciones de valor histórico reconocido (Conservación arquitectónica).
 - ii. **Reparaciones y mantenimiento general:** Que no altere en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
 - iii. **Reformas y adecuaciones:** Para el mismo uso permitido dentro de los sectores, que no impliquen alteraciones volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- iv. **Ampliaciones:** Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o zona, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

3. NORMAS VOLUMÉTRICAS:

Son las determinadas en el Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo II Normas Volumétricas Generales y en el **ARTICULO 139** del Acuerdo 12 del año 2000 y en las cuales se definen las siguientes condiciones:

- a. **Altura máxima:** 2 pisos y Altillos
- b. **Aislamientos:** Es el espacio libre, comprendido entre el límite lateral o posterior de la edificación y los linderos del lote.
- i. **De predios vecinos:** Diez (10) metros.
 - ii. **De vías locales:** 5 metros.
 - iii. **De vías del plan vial regional:** 15 metros.
 - iv. **Entre edificaciones en un mismo predio:** 5 metros.
- c. **Empates:** No aplica.
- d. **Sótanos y semisótanos: Permitidos.** Según lo dispuesto en el **ARTICULO 104** del Acuerdo 12 del 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.
 - v. Para producir mayores porcentajes de áreas verdes en la Zona Agropecuaria e Industrial – AI- y de la Zona de Actividad Agropecuaria -AG-, el área de estacionamiento en sótanos y semisótanos no se contabilizará como área construida para la liquidación de los impuestos de delineación y construcción.
- e. **Voladizos:** Son las partes de la edificación que a partir de la altura permitida sobresalen del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción. Para el predio de la consulta se permiten libres- fuera de los aislamientos.
- f. **Patios:** El área mínima de los patios se establece según las siguientes condiciones:
- i. Para 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).

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- 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).

j. Cerramientos del predio: Cercas transparentes, arborización en linderos.

- i. **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 machones de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), o con cercas con arborización que guarden armonía con el entorno.
- ii. **Hacia otros predios:** cercas transparentes y/o arborización en linderos.
- iii. Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales por razones de seguridad, intimidad u otras, y para ello se requiere concepto del Consejo Territorial de Planeación.

2. PUESTOS PARA VEHÍCULOS: Los puestos para vehículos deberán ubicarse dentro del predio y ser de fácil acceso.

- a. **Dimensiones:** 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 MÍNIMO	LARGO MÍNIMO
Tractomula	4 metros	20 metros
Dobletrouque	4 metros	15 metros
Camión	4 metros	12 metros
Automóvil	2.5 metros	5 metros

- b. **Exigidos:** En el **ARTÍCULO 140: PUESTOS PARA VEHÍCULOS:** y lo Determinado en el Título IV, Capítulo III, Artículo 109 del Acuerdo 12 del año 2000, se establecerán como mínimos los siguientes:

- i. **Aparcamientos propietarios:** Dos (2) por vivienda.
- ii. **Estacionamientos visitantes:** Uno (1) por vivienda.
- iii. **Uso comercial e institucional:** Un (1) espacio para automóvil por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción.
- iv. **Otros usos:** Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) de construcción.
- v. **Estacionamientos públicos:** Corresponderán al veinte por ciento (20%) de los privados.
- vi. **Excepciones estacionamientos:** para estacionamientos de visitantes, en otros usos diferentes a vivienda, se podrán solucionar parcialmente y en un porcentaje no mayor del veinticinco por ciento (25%) de los puestos exigidos, como bahía o sistema similar sobre las vías, como parte de las cesiones para espacio público y bajo las siguientes condiciones:
 - Cuando el ancho y las características de la vía lo permitan.
 - Cuando los aislamientos lo permitan.
 - Cuando su presencia no interrumpa el paso de los peatones o altere las dimensiones del andén, caso en el cual este último deberá penetrar dentro de los antejardines sin perder continuidad, respetando las normas sobre aislamientos sin afectar el espacio público.
 - Cuando su presencia ayude a dotar de este servicio a construcciones aledañas que carecen del mismo.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- vii. **Descargues:** Uno (1) por agrupación, Uno (1) como mínimo para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m²) de construcción en usos diferentes a vivienda. Estas zonas de descargue deberán desarrollarse dentro del paramento del respectivo proyecto

NOTAS: Los estacionamientos para visitantes son de propiedad y servicio comunales, por lo tanto, no se podrán enajenar, arrendar, tener usuarios permanentes o asignaciones exclusivas.

Los puestos para vehículos forman parte del porcentaje de las áreas libres duras de los desarrollos.

ZONA DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS - IRA.

La zona de infiltración y Recarga de Acuíferos - IRA está dentro de la clasificación del **SUELO RURAL DE PROTECCIÓN** y es aquella que permite la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. Es una franja delgada de la parte montañosa, delimitada según coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16 del Acuerdo 12 del año 2000), área cubierta por bosque y/o vegetación nativa. Se identifica en el mapa bajo la denominación IRA.

1. USOS PERMITIDOS:

Los usos permitidos para el predio de la solicitud en el **ZONA DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS - IRA**, son los determinados en el **ARTÍCULO 118**, del Acuerdo 12 del año 2000, Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Cota.

A continuación, se define cada uno de los usos permitidos al predio de referencia, como principales, compatibles y condicionados:

- Usos principales:** Conservación y protección.
- Usos compatibles:** Recreacional pasivo.
- Usos condicionados:** Aprovechamiento de productos forestales, infraestructura básica para el establecimiento de los usos principales y compatibles.
- Usos prohibidos:** Los demás.

2. NORMAS URBANÍSTICAS:

Son las determinadas en el **Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo I Generalidades y en el ARTÍCULO 119** del Acuerdo 12 del año 2000 donde se definen las siguientes condiciones:

- Tamaño mínimo del lote:** No inferior a la unidad agrícola familiar (UAF), establecida para el sector o el existente.
- Frente mínimo:** 50 metros ó existente.
- Densidad máxima:** 0 viviendas/Hectárea.
- Índice máximo de ocupación:** No aplica.
- Índice máximo de construcción:** No aplica.
- Cesión pública:** No aplica.
- Cesión comunal:** No aplica.
- Reforestación obligatoria:** Hasta completar el 100% del área del predio.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- i. Celaduría: La establecida.
- j. Opciones de intervención: Ninguna.

1. **NORMAS VOLUMÉTRICAS:** Son las determinadas en el Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo II Normas Volumétricas Generales y en el **ARTICULO 120** del Acuerdo 12 del año 2000 y en las cuales se definen las siguientes condiciones:

- a. **Altura máxima:** No aplica.
- b. **Aislamientos:**
 - i. **De predios vecinos:**
 - Laterales: No aplica.
 - Posteriores: No aplica.
- c. **De vías locales:** No aplica.
- d. **De vías del Plan Vial:** No aplica.
- e. **Entre edificaciones en un mismo predio:** No aplica.
- f. **Empates:** No aplica.
- g. **Sótanos y semisótanos:** No aplica.
- h. **Voladizos:** No aplica.
- i. **Patios:** No aplica.
- j. **Cerramiento del predio:** Cercas transparentes. Arborización en linderos.

2. **PUESTOS PARA VEHÍCULOS:**

- a. **Aparcamientos propietarios:** No aplica.
- b. **Estacionamientos visitantes:** No aplica.
- c. **Excepciones estacionamientos:** No aplica.
- d. **Descargues:** No aplica.

3. **INCENTIVOS:** Según lo previsto en el **ARTÍCULO 122** del Acuerdo 12 del año 2000: Se darán dos tipos de incentivos:

- a. Incentivo Forestal para Conservación según los establecidos en la legislación actual para este tipo de actividades, Ley 139 de 1994 (Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1824 de 1994, Reglamentado por el Decreto Nacional 900 de 1997), Ley 223 de 1995 (Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 782 de 1996), Decreto 900 de 1997.
- b. La posibilidad de construir la vivienda del propietario, siempre y cuando acometa programas de reforestación, revegetalización y rehabilitación ambiental. En este caso se tramitarán como proyectos especiales, prohibiéndose su ubicación en Zona de Rondas de Ríos y Cuerpos de Agua –RO-, escorrentías naturales y lotes que tengan pendientes superiores al sesenta por ciento (60%).



REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN

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 **LOTE EL REFUGIO, NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES.**

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

a. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto de parcelación denominado, **PREDIO LOTE EL REFUGIO** prevé la cesión pública obligatoria gratuita para espacios públicos con destinación a vía local y obras de servicios públicos con área exigida de 257,53 siendo esta, el 4% del Área total del predio por desarrollar.

b. 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.

c. 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.

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 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.



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

- 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:

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Usos compatibles según el artículo 137 del Acuerdo 12 de 2000.

COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Usos compatibles según el artículo 137 del Acuerdo 12 de 2000.

2. ESTACIONAMIENTOS:

VEINTITRÉS (23) ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS PARA VEHÍCULOS, TRES (3) ESTACIONAMIENTOS PARA DESCARGUE Y (4) ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS QUE TRANSPORTAN A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

3. VOLUMETRÍA:

ALTURA: NUEVE METROS CON DIECISÉIS CENTÍMETROS (9.16 Mts).

4. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO: 0.05 – 349.30 M2

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO: 0.07 – 462.90 M2

5. AISLAMIENTOS:

CONTRA PREDIOS VECINOS: DIEZ METROS (10,00 Mts).

DE VÍAS DEL PLAN VIAL REGIONAL: QUINCE METROS (15.00 M2).

6. ÁREA DE CESIÓN COMUNAL: NO APLICA.

7. REFORESTACIÓN OBLIGATORIA: Se exige el 15% del área del predio.

Propuesto 26.02% del área del predio 1675.26 M2

8. CERRAMIENTO:

228.93 ML

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 2521400000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

9. CUADRO DE ÁREAS RESUMEN:

CUADRO DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	M2
ÁREA BRUTA DEL LOTE (M2)	25.000,43
ÁREAS CONSTRUIDAS	
ÁREA CONSTRUIDA - CASA AL REVÉS - PRIMER PISO	112,00
ÁREA CONSTRUIDA - CASA AL REVÉS - SEGUNDO PISO	113,50
ÁREA CONSTRUIDA - CAFETERÍA	120,00
ÁREA CONSTRUIDA - TAQUILLA Y BAÑOS	117,30
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	462,80
CERRAMIENTO (ML)	228,93

ÍNDICES				
DESCRIPCIÓN	PERMITIDOS		PROPUESTO	
	ÍNDICE	M2	ÍNDICE	M2
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (USO COMERCIAL)	0,08	515,05	0,05	349,30
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	0,14	901,34	0,07	462,80

10. DEL PROYECTO ESTRUCTURAL:

CASA AL REVÉS

SISTEMA ESTRUCTURAL: PÓRTICOS EN ACERO (DMO)
ALTURA: NUEVE METROS DIECISÉIS CM. (9.16 Mts).
CUBIERTA: PLACA LIVIANA (CERCHAS Y CORREAS EN ACERO)
CIMENTACIÓN: ZAPATAS AISLADAS
AMENAZA SÍSMICA: INTERMEDIA
DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BUENO

CAFETERÍA Y TAQUILLA S

SISTEMA ESTRUCTURAL: PÓRTICOS EN CONCRETO
ALTURA: DOS METROS CON SETENTA CM. (2.70 Mts).
CUBIERTA: PLACA LIVIANA (CERCHAS Y CORREAS EN ACERO)
CIMENTACIÓN: ZAPATAS AISLADAS
AMENAZA SÍSMICA: INTERMEDIA
DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BUENO

11. DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS: TRECE (13)
PLANO URBANÍSTICO: UNO (1)
PLANOS ESTRUCTURALES APROBADOS: CATORCE (14)
MEMORIAS DE CÁLCULO: (1) UN EJEMPLAR
ESTUDIO DE SUELOS: (1) UN EJEMPLAR
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DENTRO DEL EXPEDIENTE 25214-1-24-0022.



REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 25214000000000000800430000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

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 LOTE EL REFUGIO**, 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.
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

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

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. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
10. 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.
11. 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.
12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
13. 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.
14. 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

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 2521400000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

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.

15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.

Ruth

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “LOTE EL REFUGIO” vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

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 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.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 25214000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

Parágrafo 1°: En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

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 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 13°: 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.

Ruth

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

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.

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-2025002601 pagado el 25 de junio de 2025.

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 0023 del 29 de noviembre 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 LOTE EL REFUGIO**, aprobado bajo el número No. CU1-25214-00-VG-080-043/P-01., y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 25214-1-24-0022 del 28 de noviembre 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 LOTE 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 LOTE EL REFUGIO**, mediante el presente acto administrativo.

REFERENCIA: 25214-1-24-0022

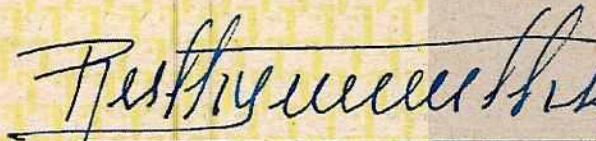
ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-25-0049 del 03 de julio de 2025.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "LOTE EL REFUGIO" vía Cota – Tenjo, ubicado en la Vereda VUELTA GRANDE, suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20365339 y número único predial NUPRE 252140000000000080043000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el PARQUE TEMÁTICO PARAÍSO DE COTA, a desarrollarse en este predio y se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, del constructor responsable y otras disposiciones.

ARTÍCULO 16°: La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 1 de Cota Cundinamarca y el de apelación ante la Secretaría Municipal de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cota – Cundinamarca., a los 03 días del mes de julio de 2025.



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

GUILLERMO CUBILLOS S.

M.P. A241702011-79367083

Arq. Guillermo Cubillos S.

A241702011-79367083

Arquitecto

CESAR ANDRÉS VÁSQUEZ E.

Ing. Cesar Andrés Vázquez Escueha.

25202-097308 CND

Ingeniero Civil

Ejecutoriada en Cota – Cundinamarca a los 16 días de julio de 2025.