

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN		PAGINA 1
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0015		
	Acto Administrativo No. 25214-1-25-0080		FECHA DE RADICACIÓN		
			30-abr.-2025		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 21-oct.-2025		FECHA DE EJECUTORIA: 29-oct.-2025		FECHA DE RDF: 30-abr.-2025	
				CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 1 Cota - Cundinamarca, ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto No. 72 del 9 de agosto de 2023.

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, en las modalidades de MODIFICACIÓN y Demolición Parcial, para el predio RURAL localizado en la VEREDA PARCELAS, CONJUNTO MULTIFAMILIAR ABADIA PH, CASA 3, UNIDAD 3 con Número Único predial (NUPRE) Mayor Extensión 25-214-00-00-00-0007-4930-0-00-00-0000 Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50N-20692305. Mediante el presente acto administrativo se aprueba y modifica la vivienda 3 UNIDAD 3 del CONJUNTO ABADIA, modificación consistente en la redistribución y cambio de diseño interior de las siguientes áreas: En primer piso el diseño de la cocina, la habitación 1, el baño y el área de lavandería, en el segundo piso el área de estudio la habitación 4 el baño de esta habitación y el Vestier. Lo anterior dentro de la volumetría existente aprobada en gestión anterior. Titular(es), Propietario(s): LORNA PATRICIA ROJAS ESCOBAR con CC 52.774.183 y ORLANDO AVILA CORREDOR con CC 79.754.535. Constructor Responsable, JOHN SEBASTIÁN PRIETO GARCÍA, con CC 1.070.923.154. Mat: A20182020-1070923154. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 PBOT:	a. Acuerdo 12 de 2000	b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CV / AG	c. TIPO DE SUELO:	RURAL					
d. SUELO:	ZONA SUBURBANA AGRORRESIDENCIAL CAMPESTRE - SU-3		1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN	INTERMEDIA					
1.3 AMENAZA / RIESGO:									
Movimiento en Masa	NO	Inund. Encharcamiento	NO	Inund. Desbordamiento	NO	Inund. por Av. Torrenciales	NO	Inund. por Rompimiento de Jarrón	NO

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
RES - 440	20-mayo-2019	21-jun-2019	21-jun-2021	900.61 PLM-161-2019

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEPÓSITOS	0
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	3
Vivienda unifamiliar	No	N/A	1	2	0	0		
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:			2	0	0		

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	CASA UNIFAMILIAR - MULTIFAMILIAR ABADIA								ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		3	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.								3.4. ESTACIONAMIENTOS			
		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUSTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL			
LOTE	1587.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53.53	0.00	53.53			
SÓTANO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
SEMISÓTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
PRIMER PISO	120.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
PISOS RESTANTES	64.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
TOTAL CONSTRUIDO	184.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53.53	0.00	53.53			
LIBRE PRIMER PISO	272.16				184.93							
GESTION ANTERIOR										DEMOLICIÓN:		0.00
TOTAL CONSTRUIDO										M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1. NÚMERO DE PISOS HABITABLES			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	2		a. TIPOLOGÍA:			a. ANTEJARDÍN		
b. No. ALTILLOS	NA		b. AISLAMIENTO			G.A.		
c. ALTURA MAX EN METROS	6.80		MTS			b. CERRAMIENTO		
d. SÓTANOS	NO APLICA		LATERAL			No aplica		
e. SEMISÓTANO	NO APLICA		LATERAL			c. VOLADIZO		
f. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR			NO PLANTEA		
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR			Posterior G.A.		
h. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		ENTRE EDIFICACIONE			d. RETROCESOS		
i. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
j. ÍNDICE DE OCUPACIÓN	G.A.					CONTRA ZONAS VERDES O		
k. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	G.A.					ESPACIOS PÚBLICOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL Y REFORESTACIÓN			4.5 ESTRUCTURAS			G.A.		
			a. TIPO DE CIMENTACIÓN					
			b. TIPO DE ESTRUCTURA					
			c. MÉTODO DE DISEÑO					
			d. GRADO DESEMPEÑO					
			ELEM. NO ESTRUCTURALES					
			e. ANÁLISIS SÍSMICO					
			f. PERFIL DEL SUELO					
DESTINACIÓN			%			Mts		
ZONA DE REFORESTACIÓN			15.00			G.A.		
SECCION COMUNALES			35.00			G.A.		
ESTACIONAM. ADICIONALES			0.00			0.00		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Memorial de Responsabilidad (1) / Planos Arquitectónicos (3)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

Área y linderos según escritura pública 994 del 15 de diciembre de 2020, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria. Mediante el presente acto administrativo se aprueba la modificación de licencia inicial resolución 440 del 20 de mayo de 2019 de la secretaría municipal de planeación. Se identifican las áreas modificadas en el plano arquitectónico 1/3 y en el cuadro de áreas. La modificación que se aprueba corresponde a cambios en el diseño interior en la planta de primer piso y segundo piso, estos cambios no afectan la estructura inicialmente aprobada, las modificaciones consistentes en la redistribución y cambio de diseño interior de las siguientes áreas: En primer piso el diseño de la cocina, la habitación 1, el baño y el área de lavandería, En el segundo piso el área de estudio la habitación 4 el baño de esta habitación y el Vestier. Estas modificaciones no cambian las áreas ni los índices aprobados en la gestión inicial y se efectúa dentro de la volumetría existente. La intervención cuenta con la aprobación del 100% de la copropiedad mediante acta de asamblea No 1 de fecha 15 de abril de 2025. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del decreto ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. Se deberán instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debe cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. Se reemplazan los planos arquitectónicos de la CASA 3, UNIDAD 3 referentes a las plantas cortes y fachadas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE OCHO (8) MESES. MESES. CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Municipal de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Ingeniería CÉSAR ANDRÉS VÁSQUEZ E. 1 M.P. 25202-097308 CND Cesar Andres Vasquez TR. 25202-097308 CND	Vo. Bo. Arquitectura GUILLERMO CUBILLOS S. 1 M.P. 25214-1-25-0083 Guillermo Cubillos S. TP. A241702011-79357083	FIRMA CURADORA
--	---	--------------------

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN		PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0015		
Acto Administrativo No. 25214-1-25-0080			FECHA DE RADICACIÓN		2
			30-abr.-2025		
			FECHA DE RDF		
FECHA DE EXPEDICIÓN		21-oct-2025	FECHA DE EJECUTORIA		23-abr.-2025
			CATEGORIA: III		

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	FACTURA N° UNV	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2025000041	06-10-2025	53,53 M2	\$1.494.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice 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.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
19. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
20. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
21. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
22. El Titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana a la finalización de la obra y se deberá liquidar por el valor de la obra descontando el descontando el valor inicial del impuesto y pagar el excedente si hubiera lugar según lo establecido en el Artículo 188 del acuerdo No 15 del 2021
23. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlos a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
24. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
25. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
26. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
27. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.