

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 09 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva para el Proyecto denominado VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen 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 25214-1-25-0031 del 18 de julio de 2025, el señor **CESAR EMILIO TURBAY CASTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía 19.129.972 en su calidad de propietario del predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la **Vereda la MOYA** en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20237540** y **número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000** solicitó ante este despacho licencia urbanística de parcelación y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento para el **UNIFAMILIAR LOTE 4 – VEREDA LA MOYA** para el predio anteriormente descrito.
2. Que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015¹ define la licencia de parcelación como:
(...)
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. (negrilla fuera del texto)
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.
(...)
3. Que según el **GLOSARIO** del Acuerdo 12 de 2000 define la cesión publica como:
(....)
Transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador o constructor al Municipio, para su utilización como espacio público.

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



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. Que el Acuerdo 12 de 2000² en su artículo 83 define las Cesiones Publicas y los porcentajes mínimos exigidos de la siguiente manera:

ARTÍCULO 83: CESIONES PÚBLICAS: *Las cesiones públicas son las transferencias de propiedad, por parte del urbanizador, constructor o propietario del predio, al Municipio, para su utilización como espacio público, según lo dispuesto en el Artículo Quince (15), numeral dos (2) de la Ley Trescientos Ochenta y Ocho (388) de Mil Novecientos Noventa y Siete (1997).*

5. Que el Acuerdo 12 de 2000 establece que todo predio que se pretenda desarrollar por la actuación de licencia de urbanización deberá prever cesiones, el cual se define según el artículo 84 de la siguiente manera:

ARTÍCULO 84: CESIONES: Todo predio que se pretenda desarrollar estará afectado por las siguientes cesiones:

1. **Para vías internas:** *Para la adecuada movilización dentro de cualquier desarrollo propuesto, es obligatoria la cesión del área requerida para construir sus vías vehiculares y peatonales; estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del sistema y Plan Vial Municipal o el planteado para el futuro. La Oficina de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación tendrán en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos proyectos y sus usos. Se podrán establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.*
2. **Para vías del Plan Vial Municipal y obras de servicios públicos:** Cuando el predio esté afectado por las vías del Plan Vial Municipal y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales, el urbanizador está en la obligación de ceder el área afectada por estos conceptos al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública, si estas son iguales o menores al porcentaje establecido en el artículo 83. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar según lo establecido en la ley.
PARÁGRAFO 1: El Municipio podrá disponer de las áreas de cesión para sus planes viales, de servicios públicos o de espacio público, en el momento en que así lo determine, con anterioridad, simultáneamente o con posterioridad a la ejecución de cualquier proyecto privado, bien de carácter individual o colectivo.

² Acuerdo no. 012 (20 de octubre de 2000) 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.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

PARÁGRAFO 2: El Municipio, para la ejecución del Plan Vial Municipal o de otros planes destinados a proveer a la comunidad de servicios públicos o espacio público, podrá hacer efectivas las cesiones, en cuyo caso el área cedida mediante escritura pública, por uno o más predios, se contabilizará y abonará a las cesiones obligatorias que en el momento de su desarrollo deban hacer los proyectos privados, mediante los procedimientos establecidos por ley.

(...)

6. Que el predio objeto de la solicitud se encuentra en **ZONA AGRORESIDENCIAL, TRADICIONAL – SU-1** suelo rural de carácter suburbano de conformidad del artículo 59 y 62 del Acuerdo 12 de 2000.
7. Que según el artículo **174 NORMAS URBANÍSTICAS** para la **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL TRADICIONAL -SU-1** del Acuerdo 12 de 2000, el predio tiene la obligación de cesión pública del 3% del área del lote por desarrollar.
8. Que el área del lote neta parcelable corresponde a **1177,31 M2** y el **ÁREA DE CESIÓN** exigida por el Municipio para vías locales y obras de servicios públicos obligatoria equivale al 3% de esta área la cual corresponde a **35,32 m2**, que se discrimina y amojona en el Plano de Parcelación **CU1-25214-00-VM-060-683/P-01**, que se adopta con el presente acto administrativo.
9. Que según el artículo **173 USOS** para la **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL TRADICIONAL -SU-1** del Acuerdo 12 de 2000, el uso de vivienda UNIFAMILIAR corresponde a un uso compatible.
10. Que el artículo 3 la resolución 1025 de 2021⁹ modificadorio de la Resolución 462 de 2017 establece los documentos adicionales para la licencia de parcelación, los siguientes:

(...)

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

⁹ 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 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

11. 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 allegaron al expediente, el plano topográfico levantado y debidamente firmado por el tecnólogo en topografía **WILMER ESNEIDER MORA BERNAL** con licencia profesional **MP 01-14167 CPNT** y cedula de ciudadanía 1.077.941.462, el cual sirve de fundamento para la elaboración del plano de parcelación para el predio objeto de la solicitud.
12. Que el **IGAC** y la **SNR1101** expidieron la Resolución Conjunta **IGAC 1101** y **SNR 11344**, del 31 de diciembre 2020⁴, y en el artículo 15.-**Rangos de Tolerancia**- de la mencionada Resolución se establece que los rangos de tolerancia se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del Folio de Matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.
13. Que así mismo en el Artículo arriba mencionado se determina que “cualquier medición de área y/o linderos consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalente a la catastral; en consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia”.
14. Que, según el levantamiento topográfico presentado por el tecnólogo en topografía **WILMER ESNEIDER MORA BERNAL** con licencia profesional **MP 01-14167 CPNT** y cedula de ciudadanía 1.077.941.462, el área del predio corresponde a **1221,16 m²**, no siendo concordante con la superficie consignada en el título de propiedad la cual corresponde a **1216.83 m²**; sin embargo, **los linderos descritos en el levantamiento topográfico coinciden** con los consignados en los títulos de propiedad.
15. Que, no obstante, los linderos del predio descritos en el levantamiento topográfico anexo a la solicitud coinciden con los descritos en los títulos de propiedad, el área resultante no coincide y siendo así los

⁴ Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

linderos se encuentran dentro de los rangos de tolerancia definidos en la Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344, del 31 de diciembre 2020.

16. Que el arquitecto **HERNANDO EFRAIN DÁVILA PERTÚZ** con matrícula profesional A1192014-1020752163 presentó el plano del proyecto de parcelación, donde se determina las zonas de cesión al municipio.
17. En consecuencia, con lo descrito en los considerandos anteriores este despacho procede a dar la licencia de parcelación descrita con los linderos del levantamiento topográfico en aplicación de los rangos de tolerancia descritos en la Resolución Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344, del 31 de diciembre 2020⁵, y en el artículo 15. **Rangos de Tolerancia-**.
18. Que el plano topográfico que aportan los interesados, conforma la base cartográfica, para la actuación urbanística de parcelación, con la identificación del límite del lote ubicado en el **LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca** y todo lo anterior referenciado en el sistema de coordenadas Magna Sirgas origen único Nacional.
19. Que el predio objeto de la solicitud cuenta con **VIABILIDAD** de servicio de acueducto, prestado por **ACUEDUCTO VEREDAL LA MOYA** según consta en la certificación presentada número **ACM-0045-2025** y firmada por **FRANCISCO DÍAZ ESCOBAR** como presidente Junta Directiva Acueducto La Moya.
20. Que el artículo 40⁶ del Acuerdo 12 de 2000 establece que cualquier predio que se pretenda desarrollar deberá probar y garantizar la prestación de servicios públicos domiciliarios.
21. Que el predio objeto de la solicitud cuenta con **VIABILIDAD** de alcantarillado y aseo prestado por **EMSERCOTA S.A.**, según certificación aportada número 2025000183 de fecha 28 de julio de 2025.
22. Que el predio objeto de la solicitud cuenta con **VIABILIDAD** de servicio de energía eléctrica prestado por **ENEL COLOMBIA E.S.P.** con certificación número 770687009 de fecha 10 de abril de 2025.
23. 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 4 – EL RINCONCITO, NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES**.

⁵ Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

⁶ ARTICULO 40: DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: Todo predio que se pretenda desarrollar, deberá probar y garantizar la prestación y dotación de servicios públicos domiciliarios, la cual quedará especificada en la respectiva demarcación emitida por la Oficina de Planeación Municipal.

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.**

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

24. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1⁷ del artículo 2.2.6.1.4.9 – Citación a vecinos – del Decreto 1077 de 2015, el 18 de julio 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, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.
25. 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 en la modalidad de obra nueva, mediante comunicaciones del 26 de agosto de 2025, en las que se comunica la iniciación del trámite.
26. 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.
27. 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.
28. 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 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la Vereda la MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de **matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000**.
29. Que para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del proyecto de parcelación denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, este despacho le asignó a dicho plano el número **CU1-25214-00-VM-060-683/P-01**.
30. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente **NSR-10**.

⁷ 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.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

31. 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 **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”**.
32. Que la solicitud de la Licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** 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.
33. 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 4 - “EL RINCONCITO”**, 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.
34. Que la solicitud de la licencia de parcelación el predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la Vereda la **MOYA** en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20237540** y número único predial **NUPRE 252140000000000060683000000000**, 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 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

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

RESUELVE
CAPÍTULO I
DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 1º: Aprobar la licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la Vereda la **MOYA** en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20237540** y número único predial **NUPRE 252140000000000060683000000000**.

ARTÍCULO 2º: DEL PLANO DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN.

Adoptar como plano del proyecto de parcelación para el predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la Vereda la **MOYA** en suelo rural del Municipio de Cota –

ARQ. RUTH CUBILLOS
SALAMANCA

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, distinguido con la numeración CU1-25214-00-VM-060-683/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 3º: DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor **CESAR EMILIO TURBAY CASTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía **19.129.972** en su calidad de propietario del predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la **Vereda la MOYA** en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20237540** y número único predial **NUPRE 252140000000000060683000000000**, licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

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

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

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

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la licencia de parcelación al señor **CESAR EMILIO TURBAY CASTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía **19.129.972** en su calidad de propietario del predio denominado **LOTE 4 - “EL RINCONCITO”** ubicado en la **Vereda la MOYA** en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20237540** y número único predial **NUPRE 252140000000000060683000000000**.

• PARCELADOR RESPONSABLE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ARQUITECTO PROYECTISTA.

Establecer como parcelador, constructor responsable y arquitecto proyectista del proyecto de parcelación **LOTE 4 – “EL RINCONCITO”** y **UNIFAMILIAR LOTE 4 – “EL RINCONCITO” – VEREDA LA MOYA**; del predio denominado **LOTE 4 – “EL RINCONCITO”**, al Arquitecto **HERNANDO EFRAÍN DÁVILA PERTÚZ**, identificado con cédula de ciudadanía **1.020.752.163**

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 25214000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

con matrícula profesional **A1192014-1020752163** según información contenida en el formulario único nacional de solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente **25214-1-25-0031**.

• **INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.**

Establecer como ingeniero civil estructural y diseñador de elementos no estructurales al ingeniero **LUIS ALBERTO BONILLA RAMOS**, identificado con cédula de ciudadanía 1.073.507.136 con matrícula profesional **25202-286432 CND**, según información contenida en el formulario único nacional de solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente **25214-1-25-0031**.

ARTICULO 6º: ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de parcelación, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- 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 7º: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU1-25214-00-VM-060-683/P-01**, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2º, teniendo en cuenta la siguiente información:

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: EL RINCONCITO

PROYECTO DE PARCELACIÓN PREDIO LOTE 4 EL RINCONCITO							
N°	ÍTEM	SUBTOTAL		SUBTOTAL		TOTAL	
		M2	%	M2	%	M2	%
1	ÁREA BRUTA PARCELABLE	-	-	-	-	1.221,16	100,00%
2	ÁREA DE RESERVAS VIALES PLAN VIAL PBOT ACUERDO 12 DE 2000 =(2.1+2.2)	-	-	-	-	43,85	3,59%
2.1	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL VÍA PROYECTADA (VER NOTA 1)*	-	-	1,52	0,12%	-	-
2.2	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DE SAN ISIDRO (2.2.1+2.2.2)	42,33	3,47%	42,33	3,47%	-	-
2.2.1	GLOBO 1 RESERVA CAMELLÓN DE SAN ISIDRO (VÁLIDO COMO CESIÓN OBLIGATORIA-VER NOTA 2)*	35,32	2,89%	-	-	-	-
2.2.2	GLOBO 2 RESERVA CAMELLÓN DE SAN ISIDRO (NEGOCIABLE VER NOTA 1)*	7,01	0,57%	-	-	-	-
3	ÁREA NETA PARCELABLE CALCULO DE CESIONES = (1-2)	-	-	-	-	1.177,31	96,41%
4	ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA Y PROPUESTA AL MUNICIPIO 3 % ÁREAS DE RESERVA VIAL CAMELLÓN SAN ISIDRO GLOBO 1 DE A.N.P (VER NOTA 2)*	35,32	3,00%	-	-	-	-
5	ÁREA TOTAL DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN SAN ISIDRO Y VÍA PROPUESTA (5.1+5.2) A SER NEGOCIADA POR EL MUNICIPIO (VER NOT 1)*	-	-	8,53	0,72%	-	-
5.1	ÁREA DE RESERVA VIAL PLAN VIAL MUNICIPAL CAMELLÓN DE SAN ISIDRO GLOBO 2	7,01	0,60%	-	-	-	-
5.2	ÁREA DE RESERVA VIAL PLAN VIAL MUNICIPAL VÍA PROPUESTA	1,52	0,13%	-	-	-	-
6	ÁREA ÚTIL	-	-	-	-	1.177,31	96,41%
*NOTA 1: NEGOCIABLE SEGÚN NUMERAL 2 ARTÍCULO 84 ACUERDO 12 DE 2000 : 8,53 M2 (5.1+5.2)							
*NOTA 2: VÁLIDA COMO CESIÓN GRATUITA EXIGIDA: 35,32 M2							
CUADRO DE MOJONES DE CESIÓN OBLIGATORIO AL MUNICIPIO							
ÍTEM					M2	MOJONES	
GLOBO 1 RESERVA CAMELLÓN DE SAN ISIDRO (VÁLIDO COMO CESIÓN OBLIGATORIA-VER NOTA 2)*					35,32	5-8-3-4-5	
CUADRO DE MOJONES DE ÁREAS DE RESERVA VIAL PLAN VIAL MUNICIPAL A SER NEGOCIADA CON EL MUNICIPIO							
ÍTEM					M2	MOJONES	
ÁREA DE RESERVA VIAL PLAN VIAL MUNICIPAL CAMELLÓN DE SAN ISIDRO GLOBO 2					7,01	6-7-8-5-6	
ÁREA DE RESERVA VIAL PLAN VIAL MUNICIPAL VÍA PROPUESTA					1,52	1-9-10-1	
CUADRO DE MOJONES DE ÁREA ÚTIL							
ÁREA ÚTIL					M2	MOJONES	
ÁREA ÚTIL					1.177,31	9-2-7-6-10-9	
EDIFICABILIDAD DE PROYECTO DE PARCELACIÓN LOTE 4 EL RINCONCITO							
N°	ÍTEM	TOTAL					
		% Y/O FACTOR	M2				
1	ÁREA BRUTA PARCELABLE	100,00%	1.221,16				
2	ÁREA VÁLIDA PARA EL CALCULO DE CESIONES(1-2-3)*VER NOTA 3	96,41%	1.177,31				
3	ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA Y PROPUESTA AL MUNICIPIO 3 % ÁREAS DE RESERVA VIAL	2,89% RESERVAS	35,32				
4	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DE SAN ISIDRO (2.2.1+2.2.2)	0,72% RESERVAS	8,53				
5	ÁREA VÁLIDA PARA EL CALCULO DE ÍNDICES (1-3)	97,11%	1.185,84				
6	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO PERMITIDO	0,08	94,87				
7	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO PERMITIDO	0,12	142,30				
*NOTA 3: SEGÚN DEFINICIÓN GLOSARIO PBOT –ACUERDO 12 DE 2000–							

El detalle de estas áreas se encuentra contenidas en el plano CU1-25214-00-VM-060-683/P-01, que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cubija: El área del proyecto de parcelación denominado **LOTE 4 – “EL RINCONCITO”**.

3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO: TRES (3)

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPITULO II

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

ARTICULO 8º: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA PARCELACIÓN

El proyecto de parcelación denominado **LOTE 4 – “EL RINCONCITO”**, 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 SUBURBANA AGRORESIDENCIAL TRADICIONAL SU-1**, son los determinados en el **ARTÍCULO 173**, del Acuerdo 12 del año 2000, Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del municipio de Cota.

- a. USOS PRINCIPALES:** Agropecuario y forestal.
- b. USOS COMPATIBLES: Comercial:** Centros comerciales, de bajo impacto ambiental y urbanístico.

Comercial y de servicios niveles 1.

- i. Nivel 1 - Metropolitano y subregional: Nivel 1 - Local:** En pequeña escala y con bajo impacto, permite atender las necesidades básicas e inmediatas de las manzanas y veredas.

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

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

c. USOS CONDICIONADOS:

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.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- ii. **Parcelaciones Campestres:** Es la vivienda desarrollada en el reparto de un terreno rural, dotado de la infraestructura y servicios necesarios, y puede ser:
- **Dispersa:** Aquella en la cual predomina el uso y la propiedad privada sobre las zonas de uso o propiedad común.
 - **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.

Comercial y de Servicios Niveles 2.

- i. **Nivel 2 - Municipal:** En pequeña escala y bajo impacto, permite atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura municipal. Establecimientos de comercio y de servicios de mediana escala y bajo impacto ambiental y social. Por su impacto urbanístico puede estar cerca de la vivienda, pero aislados en predios independientes.

d. **USOS PROHIBIDOS:** Los demás.

2. NORMAS URBANÍSTICAS:

Son las determinadas en el **Título IV Normas Urbanísticas Generales, Capítulo I Generalidades y en el ARTÍCULO 174** del Acuerdo 12 del año 2000 donde se definen las siguientes condiciones:

- a. **Tamaño mínimo del lote:** 1600 m² o el existente.
- b. **Frente mínimo del lote:** Treinta (30) metros o existente.
- c. **Densidad máxima:** Se expresa en número de viviendas por unidad de área (lote, fanegada o hectárea). Según el **ARTÍCULO 177, Cuadro No. 19 de Densidades en la Zona Suburbana Agrorresidencial Tradicional SU 1.** del Acuerdo 12 del año 2000, se definen las densidades permitidas en unidades así:

Rango de áreas	Densidad Máxima	Máximo Bifamiliar	Modalidad de ocupación
Menores de 1,600 m ²	1	1	Dispersa

- d. **Índice Máximo de Ocupación:** Es el resultado de dividir el área ocupada por el área total del lote. Según el **ARTÍCULO 177, Cuadro No. 19 de Densidades en la Zona**

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Suburbana Agorresidencial Tradicional SU 1. del Acuerdo 12 del año 2000, se define el índice de ocupación así:

Rango de áreas	Índice máximo de ocupación	Modalidad de ocupación
Menores de 1,600 m2	0.08	Dispersa

- e. **Índice Máximo de Construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el área de construcción por el área del lote, sin contar dentro del área construida aquella correspondiente a las instalaciones mecánicas y técnicas que se encuentran en la azotea.

Según el **ARTÍCULO 177, Cuadro No. 19 de Densidades en la Zona Suburbana Agorresidencial Tradicional SU 1.** del Acuerdo 12 del año 2000, se define el índice de construcción así:

Rango de áreas	Índice máximo de construcción	Modalidad de ocupación
Menores de 1,600 m2	0.12	Dispersa

- f. **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 debe cumplir con una cesión del 3% del área del lote por desarrollar.**

- a. **Cesión comunal:** Es la transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador a la comunidad que ocupará el predio. **Para este caso debe cumplir con el siguiente porcentaje:**

- 15% del área del lote en ocupación dispersa.

- b. **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.

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 (i), tres (iii) y cuatro (iv), las siguientes opciones de intervención:


RUTH CUBILLOS SALAMANCA



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.
- 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 175** del Acuerdo 12 del año 2000 y en las cuales se definen las siguientes condiciones:

- a. **Altura máxima:** Es la distancia vertical entre el “Nivel oficial” y el nivel de la superficie más alta de la edificación y según lo dispuesto en el **ARTICULO 99 CALCULO DE ALTURAS, ARTICULO 100 ALTURAS MÁXIMAS, ARTICULO 101 ALTILLOS** y en el ARTICULO 190 del Acuerdo 12 del año 2000 se establece que **la altura máxima permitida para el predio de la consulta es de Dos pisos y Altillo** y se deberá tener en cuenta los siguientes puntos:

- i. **Calculo:** Para llevar a cabo el respectivo cálculo de alturas, se contabilizarán como máximo tres (3) metros entre pisos finos.
- ii. **Alturas:** Se establecen como alturas máximas de construcción en el Municipio, las siguientes:
 - **Un piso a cumbrera:** Seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts).
 - **Un piso y altillo a cumbrera:** Ocho metros (8.00 mts).
 - **Dos pisos a cumbrera:** Nueve metros con quince centímetros (9.15 mts).
 - **Dos pisos y altillo a cumbrera:** Diez metros con cuarenta centímetros (10.40 mts).
 - **Tres pisos a cumbrera:** Once metros con cincuenta centímetros (11.50 mts).
- iii. **Altillos:** Se deben proyectar dentro de los siguientes parámetros:

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El retroceso mínimo con respecto a la fachada principal, contra el espacio público y posterior, es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m). En los lotes de esquina el aislamiento posterior se considera lateral.

La cubierta puede ser plana o inclinada, esta última con una pendiente máxima de sesenta (60º) grados, cuyo ángulo se inicia en el paramento de fachada y a partir de la placa cubierta del piso del altillo.

Dentro del volumen contenido bajo las cubiertas inclinadas no se puede construir más de un (1) piso.

Dentro del volumen sobrante solamente se pueden construir los tanques de agua, cuartos de máquinas, puntos fijos e instalaciones especiales.

El área no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del área del piso inmediatamente inferior.

Sobre la cubierta se pueden construir lucarnas que avancen hasta el paramento de fachada con un ancho máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) a partir del nivel del piso del altillo

NOTA 1: Las Cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones, antenas y otros elementos utilitarios o decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto, estos elementos de remate no podrán exceder los tres metros (3 mts) de altura y sólo podrán ser utilizados para: puntos fijos, cuartos de instalaciones mecánicas, tanques de agua y detalles de iluminación. No se incluirán dentro del cálculo de altura de la edificación, no podrán tener usos distintos a los mencionados, ni serán tenidos en cuenta para el cálculo de los aislamientos.

NOTA 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento una altura mayor a la permitida en el sector, se deberá formular la respectiva consulta a la Oficina de Planeación Municipal.

b. Aislamientos: Es el espacio libre comprendido entre el límite lateral o posterior de la edificación y los linderos del lote. Para el predio de la consulta aplican los siguientes aislamientos:

- i. **De predios vecinos:** Cinco (5) metros.
- ii. **De vías locales:** Cinco (5) metros.
- iii. **De vías del Plan vial o regionales:** Diez (10) metros.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- iv. **Entre edificaciones en un mismo predio:** Tres metros con cincuenta centímetros (3.5 mts.).

c. **Empates:** No Aplican.

a. **Sótanos y semisótanos:** Permitidos.

- 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.

NOTA: En los sótanos y semisótanos sólo se permiten parqueaderos, depósitos, cuartos de máquinas y otros usos permitidos diferentes a vivienda.

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.

- d. **Voladizos:** Es la parte de la edificación que, a partir de la altura permitida, sobresale del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción. Para el predio de la consulta **Permitidos libres.** fuera de los aislamientos.

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

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

- f. **Cerramientos del predio:** Se permiten Cercas transparentes. Arborización en linderos. Todos los predios dentro del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras públicas vigentes y de común acuerdo entre los propietarios, según los siguientes parámetros:

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.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Hacia otros predios: cercas transparentes y/o arborización en linderos.

NOTA: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales por razones de seguridad, intimidad u otras, y para ello se requiere concepto del Consejo Territorial de Planeación.

4. PUESTOS PARA VEHÍCULOS:

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

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

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

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

- Aparcamientos propietarios:** Uno (1) por vivienda.
- Estacionamientos visitantes:** Uno (1) para visitantes por cada tres (3) viviendas en agrupación. **En otros usos:** Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) de construcción.
- Excepciones estacionamientos:** Los aparcamientos y estacionamientos localizados en sótanos y/o semisótanos no serán contabilizados como área construida en el cálculo del índice de construcción.
- Descargues:** Uno por agrupación. **En Otros usos:** Uno (1) por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de construcción.

5. 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 4 – EL RINCONCITO, NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES.**



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

6. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto de parcelación denominado, **PREDIO LOTE 4 – EL RINCONCITO** prevé la cesión gratuita para espacios públicos con destinación a vía local y obras de servicios públicos con área de 35,32 M2 siendo el 3,00%.

a) ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: TRES (3).

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia tiene asignado estrato TRES (3) Una vez se adelante la construcción del proyecto de construcción urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Municipal de Planeación.

1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

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

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

7. OTRAS NORMAS.

- Decreto Nacional 1075 de 2015.
- Decreto Nacional 1076 de 2015.
- Ley 1228 de 2008.
- Facilidad discapacitados: Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Municipal y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- Sismo resistencia: Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.
- 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.
uso compatible según el artículo 173 del Acuerdo 12 de 2000.
2. **ESTACIONAMIENTOS:**
DOS (2) PRIVADOS.
3. **VOLUMETRÍA:**
UN (1) PISO.
ALTURA: 4.42 M.
4. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN**
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO PERMITIDO: 0.08 – 94,87 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO: 0.079 – 94,77 M2
5. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO PERMITIDO: 0.12 – 142,30 M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO: 0.079 – 94,77 M2

ARQ. RUTH CUBILLOS
SALAMANCA



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 25214000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

6. AISLAMIENTOS:

NORTE: 10,36 M ZONA ORIENTAL - 12,90 M ZONA OCCIDENTAL CONTRA PREDIO VECINO.

SUR: ZONA OCCIDENTAL: 20,69 M, ZONA ORIENTAL: 23,88 M ZONA ORIENTAL HACIA CAMELLÓN SAN ISIDRO.

ORIENTE: 6,89 ZONA NORTE – 8,11 ZONA SUR CONTRA PREDIO VECINO.

OCCIDENTE: 7,22 M CONTRA PREDIO VECINO.

7. ÁREA DE CESIÓN COMUNAL, RECREATIVO Y REFORESTACIÓN:

ÁREA DE REFORESTACIÓN EXIGIDA: 176,60 M2 15,00%

ÁREA DE REFORESTACIÓN PROPUESTA: 177,38 M2 15,06 %

8. CUADRO DE ÁREAS RESUMEN:

CUADRO GENERAL DE ÍNDICES				
ÍTEM	PERMITIDO		PROPUESTO	
	FACTOR	M2	FACTOR	M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,08	94,87	0,07992	94,77
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,12	142,30	0,07992	94,77
ÁREA NETA PARCELABLE (sobre cual se calcula los índices)				1.185,84
ÁREA CONSTRUIDA				94,77
ÁREA VALIDA PARA EL CALCULO DE ÍNDICE DE OCUPACIÓN				1.185,84

CUADRO DE ÁREAS VALIDAS PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
ÁREA BRUTA	1185,84
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	94,77
ÁREA VALIDA PARA EL CÁLCULO DE INDICE DE CONSTRUCCIÓN	94,77

CUADRO DE ÁREAS VALIDAS PARA EL CÁLCULO DEL INDICE DE OCUPACIÓN	
ÁREA DEL LOTE (valida para el cálculo de índices)	1185,84
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	94,77
ÁREA VALIDA PARA EL CÁLCULO DE INDICE DE OCUPACIÓN	94,77

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA DE LOTE ÚTIL	1177,31
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER (1) PISO	94,77
ÁREA LIBRE PRIMER PISO TERRAZA FRONTAL	49,56
ÁREA LIBRE SIN CONSTRUIR	1082,54
TOTAL CONSTRUIDO	94,77

CUADRO DE REFORESTACIÓN (15% DEL ÁREA DEL LOTE)	
ÁREA DEL LOTE (sobre área neta parcelable)	1177,31
15 % REFORESTACIÓN (exigida)	176,60
REFORESTACIÓN (propuesta corresponde al 15,06 %)	177,30

PARÁGRAFO: EL ÁREA ÚTIL DEL PREDIO CORRESPONDE A 1177,31 M2 COMO SE INDICA EN EL PLANO DE PARCELACIÓN CU1-25214-00-M-060-683/P-01.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 25214000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

9. DEL PROYECTO ESTRUCTURAL:

SISTEMA ESTRUCTURAL:

ESTRUCTURA METÁLICA

ALTURA:

UN PISO.

CIMENTACIÓN:

ZAPATAS AISLADAS

AMENAZA SÍSMICA:

INTERMEDIA

DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:

BAJO

10. DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS:

DOS (2)

PLANOS ESTRUCTURALES APROBADOS:

UNO (1)

MEMORIAS DE CÁLCULO:

(1) UN EJEMPLAR

ESTUDIO DE SUELOS:

(1) UN EJEMPLAR

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DENTRO DEL EXPEDIENTE 25214-1-25-0031.

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 4 – EL RINCONCITO** y edificación **UNIFAMILIAR LOTE 4 – EL RINCONCITO** 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:

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- 2.1. Quedan a cargo del parcelador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del parcelador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo 12 de 2000. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de parcelación equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del parcelador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. El término de la póliza de ejecución de las obras de parcelación será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de parcelación será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la parcelación se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.
5. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por la Secretaría de obras Públicas del Municipio, acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.
6. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas a la entidad que administre el espacio público, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá.
7. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

8. La obligación del titular de la licencia y del parcelador de solicitar al Municipio, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 10 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
9. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de parcelación previstas para la parcelación.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 40117 de abril 2 de 2024 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
12. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
13. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
14. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
15. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental e histórico, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (Secretaría Agropecuaria Medio Ambiente y Desarrollo Económico-SAMADE-), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
16. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

17. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas municipales.
18. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
19. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
20. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
21. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, (Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana), corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO 11° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

“La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la Secretaría Municipal de Obras Públicas.”

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

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

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.

ARTICULO 12°. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de parcelación, de acuerdo con lo establecido en las 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.
2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
3. 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.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de parcelador y del traslado de las obligaciones del parcelador responsable.
5. 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 15º: 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 Municipal 16 del 26 de diciembre de 2024⁸ y Acuerdo Municipal 4 del 7 de abril de 2025⁹, los interesados aportaron la factura de cobro de impuesto de delineación 2026000007 referencia de pago 15202600000701 por valor de \$8.119.000 COP, pagado en el banco Davivienda el día 02 de febrero de 2026.

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. 25214-1-25 0031 del 18 de julio de 2025.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Planos del Proyecto de parcelación denominado **PREDIO LOTE 4 – EL RINCONCITO**, aprobado bajo el número No. **CU1-25214-00-VM-060-683/P-01**, y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 25214-1-25-0031 del 18 de julio de 2025.
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 4 – EL RINCONCITO**, 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 4 – EL RINCONCITO**, mediante el presente acto administrativo.

⁸ Por medio del cual se actualiza y expide el estatuto de rentas, la Normatividad sustantiva, el procedimiento tributario y el régimen “sancionatorio para el municipio de cota y se dictan otras Disposiciones”

⁹ Por medio del cual se modifica el artículo 194 del Acuerdo Municipal 016 de 2024.

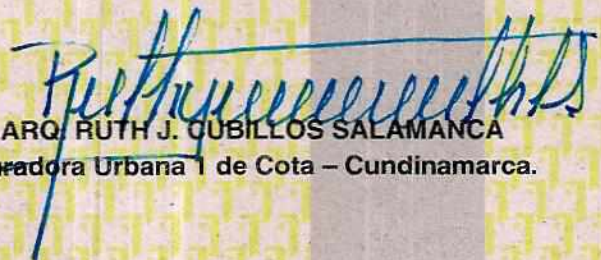
ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0011 del 9 de febrero de 2026.

Por el cual se expide la licencia urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva del Proyecto VIVIENDA UNIFAMILIAR – LOTE 4 para el predio denominado “EL RINCONCITO” ubicado en la Vereda LA MOYA en suelo rural del Municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20237540 y número único predial NUPRE 252140000000000060683000000000, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se establecen las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

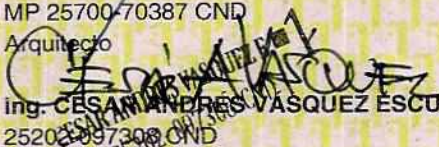
ARTÍCULO 16°: La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 1 de Cota 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


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

7/12 
Arq. GERSSON AREVALO MELO
MP 25700-70387 CND
Arquitecto


Ing. CESAR ANDRÉS VÁSQUEZ ESCUCHA.
25202-2097300 CND
Ingeniero Civil

Ejecutoriada en Cota – Cundinamarca a los **24 FEB 2026**