

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA 1 DE COTA - CUNDINAMARCA.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Municipal 72 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que bajo referencia **25214-1-24-0063 del 5 de noviembre de 2025**, la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES** identificada con cédula de ciudadanía **51.759.425**, actuando en calidad de propietaria de los predios denominados **AMÉRICA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060072000000000** y del predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060071000000000**, ubicados en suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, solicitó ante este despacho licencia urbanística de parcelación y simultáneamente licencia de construcción en las modalidades de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado **CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-**, en el área útil resultante de la parcelación.
2. Que la Secretaría de planeación municipal, mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, otorgó licencia de construcción en la modalidad de demolición parcial, adecuación y ampliación para las edificaciones existentes en el predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000.
4. Que la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES** identificada con cédula de ciudadanía **51.759.425**, en su calidad de única propietaria, integra en la presente actuación los predios **AMÉRICA** con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499**, objetos de solicitud.
5. Que producto de la integración predial descrita en el considerando anterior, mediante el presente acto administrativo, se concede simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento de la licencia de construcción otorgada por la Secretaría de planeación del municipio, mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, para el predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado **CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL-EDUKIDS-**, en el área útil resultante de la parcelación otorgada al predio denominado **AMÉRICA**.
6. Que en virtud de lo expuesto la actuación que se aprueba corresponde a:

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

- Otorgar licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **AMÉRICA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial **NUPRE 2521400000000000060072000000000**, ubicado en la **Vereda La Moya**, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.
 - La integración de los predios **AMÉRICA** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060072000000000** y el predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060071000000000**.
 - Otorgar licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para la edificación que se desarrollará en el área útil resultante del proceso de parcelación del predio denominado **AMÉRICA**, para el uso institucional educativo denominado **CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL-EDUKIDS-**. La licencia de construcción descrita se fundamenta en la licencia de construcción aprobada mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021, expedida por la entonces Secretaría de planeación municipal del municipio de Cota.
7. Que según el Decreto Nacional 1077 de 2015¹ en su artículo 2.2.6.1.1.5 se define la licencia urbanística de Parcelación de la siguiente manera:
- (...)
- Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.* (subrayado y negrilla fuera del texto)
8. Que, en consecuencia, a todo lo anteriormente expuesto, procede la solicitud de licencia urbanística de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento.
9. Que los predios objetos de la solicitud se encuentra zonificado dentro del suelo **RURAL DE CARÁCTER SUBURBANO, ZONA AGRORESIDENCIAL, TRADICIONAL - SU-1-**, donde el **ACUERDO 12 DE 2000** lo define de la siguiente manera:

EL SUELO RURAL DE CARÁCTER SUBURBANO: Es aquel en el cual se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que puede ser objeto de desarrollo con restricciones

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

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

de uso, intensidad y densidad, siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Se identifica en el mapa número dieciséis (No.16) del presente Acuerdo, bajo la denominación **SU**. Está compuesto por:

1. **ZONA AGRORESIDENCIAL**: Está dividida en:

- a. **TRADICIONAL - SU-1**: ubicada en el costado occidental de la carrera quinta (Vía Chía – Cota – Siberia) en las proximidades del perímetro urbano con predominancia de pequeños predios. Esta zona se delimita según coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No.16) del presente Acuerdo y se identifica bajo la denominación **-SU-1**. (negrilla y subrayado fuera de texto).

10. Que el Acuerdo 12 de 2000 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).

Los porcentajes por ceder del área del predio son los siguientes:

1. Zona Urbana: Entre el tres y el cinco por ciento (3% y 5%) según cuadro número veintitrés (No. 23).
2. Zona Suburbana: Tres por ciento (3%).
3. Zona Rural: Cuatro por ciento (4%).
4. Zona Agropecuaria e Industrial: Siete puntos cinco por ciento (7.5%) para uso industrial y comercial, cuatro por ciento (4%) para otros usos.

11. 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 publica del **3% del área del lote por desarrollar**.

12. Que según el GLOSARIO del Acuerdo 12 de 2000 define la cesión publica como:

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

(...) Transferencia de la propiedad de un área, por parte del urbanizador o constructor al Municipio, para su utilización como espacio público.

13. Que el predio al estar **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL TRADICIONAL -SU-1** la zona de cesión publica obligatoria corresponde al 3%, equivalente a **72.77 m2** como se indica en el plano **CU1-25214-00-VM-060-072/P-01**, adoptado con el presente acto administrativo.
14. Que las zonas de reserva del plan vial municipal del Acuerdo 12 de 2000, que no son objeto de cumplimiento de la cesión obligatoria asociada a la presente actuación, el municipio deberá proceder a negociar según lo establecido en la Ley, y en cumplimiento del numeral 2 del artículo 84 del acuerdo 12 de 2000.
15. Que, la Resolución 1025 de 2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes," establece en su artículo 3 como documentos adicionales para la licencia de parcelación, los siguientes:

(...)

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

2. Plano del proyecto de parcelación, firmado por un arquitecto con matrícula profesional, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.

3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los **servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico**, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y el numeral 17 del artículo 79 de la Ley 142 1994.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

16. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 1025 de 2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.", la interesada aportó los documentos adicionales solicitados, los cuales se describen en los considerandos subsiguientes.
17. Que en lo que respecta a la definición del área de la presente actuación urbanística se allegó al expediente, el plano topográfico debidamente firmado por el Ingeniero en Topografía **FERNANDO GONZÁLEZ** con cédula de ciudadanía **79.150.210** y Matricula Profesional 25335-152839 CND.
18. Que el plano topográfico que se aporta al expediente, conforma la base cartográfica, para la actuación urbanística de parcelación y contiene la identificación del limite del lote denominado **AMERICA**, todo lo anterior referenciado en el sistema de coordenadas Magna Sirgas origen único Nacional.
19. Que así mismo se aportó el Plano del proyecto de parcelación, firmado por el arquitecto **FERNANDO ARTURO MUÑOZ CANTOR** con cédula de ciudadanía **2.988.835** y Matricula Profesional **A25111999-2988835** determinando las zonas de **RESERVA VIAL**, con su perfil, **LAS ZONA DE CESIÓN AL MUNICIPIO** y el **ÁREA ÚTIL RESULTANTE** de la parcelación que se aprueba mediante el presente acto administrativo, debidamente amojonados y alinderados, con su respectivo cuadro de áreas.
20. Que el plano del proyecto de parcelación, donde se determina las zonas de cesión al municipio, presentado por el arquitecto **FERNANDO ARTURO MUÑOZ CANTOR** con cédula de ciudadanía **2.988.835** y matrícula profesional **A25111999- 2988835**, forma parte integral del presente acto administrativo y para todos los efectos se identifica con el número **CU1-25214-00-VM-060-072/P-01**.
21. Que respecto a la forma de acreditar la prestación de servicios públicos domiciliarios para el predio **AMÉRICA**, objeto de la actuación de parcelación, el Decreto Nacional 1077 de 2015², con referencia a los requisitos inherentes para la solicitud de licenciamientos en suelo rural y/o suburbano en las diferentes modalidades, señala en su artículo 2.2.6.1.1.5, que para la aprobación de la tipología de licencias de parcelación "... 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..."
22. Que, así mismo la ley 142 de 1993 en su numeral 14.19 del artículo 14 –Definiciones– establece el saneamiento básico como:
(...)

² por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
Ley 142 del 11 de julio de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

14.19. Saneamiento básico. Son las actividades propias del conjunto de los servicios domiciliarios de alcantarillado y aseo. (negrilla fuera del texto).

23. Que la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES**, identificada con cédula de ciudadanía **51.759.425**, en su calidad de única propietaria, de los predios objeto del presente acto administrativo y en virtud de la integración predial, urbanística y funcional de los lotes **AMÉRICA** y **LA PENÍNSULA** así como en atención a los principios de celeridad y economía procesal, certificó que los servicios públicos domiciliarios de Aseo y Alcantarillado, se prestarán mediante la cuenta código de suscriptor 1000-0240-00 del **ACUEDUCTO VEREDAL LA MOYA E.S.P**, que actualmente sirve al predio denominado **LA PENINSULA**.
24. Que en concordancia la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES**, identificada con cédula de ciudadanía 51.759.425, en su calidad de única propietaria, de los predios **AMÉRICA Y LA PENÍNSULA**, aportó copia de las autorizaciones que sustentan la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios.
25. Que, de conformidad con lo expuesto y para dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 *"Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes,"* en el numeral 3 de su artículo 3, respecto a las autorizaciones que sustentan la forma en que se prestarán los **servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico** para la licencia de parcelación, la interesada aportó la siguiente documentación:
- El oficio con el número de **ACM-0060-2026** con vigencia hasta el 4 de febrero 2028 expedido por el **ACUEDUCTO VEREDAL LA MOYA E.S.P** mediante el cual esa entidad da **VIABILIDAD** de acueducto para el predio **AMERICA** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060072000000000**.
 - La **VIABILIDAD** de servicios públicos de **ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO** de la empresa **EMSERCOTA E.S.P** con número de oficio RSV-6481-2019, identificado dentro del consecutivo interno de la Secretaría de Planeación 25214-021-069, y consecutivo de archivo y correspondencia de la Administración Municipal CO-10173 del 19 de mayo de 2021, los cuales fueron aportados para estudio y aprobación y forman parte de la documentación de la licencia de construcción otorgada al predio **LA PENINSULA**, mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021.
 - Oficio del 5 de Noviembre de 2026, suscrito por la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES** identificada con cédula de ciudadanía **51.759.425**, en su calidad de única propietaria, de los predios objeto del presente acto administrativo, mediante el cual certifica que las autorizaciones aportadas al expediente, sustentan que la forma en que se prestarán los servicios públicos de

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

sanearamiento básico, para el predio **AMÉRICA** con folio No **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 252140000000000060072000000000**, será a través de la viabilidad y conexión con la que cuenta el predio **LA PENÍNSULA**, licenciado mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021.

26. Que según el Artículo 173 USOS del acuerdo 12 de 2000 para la **ZONA SUBURBANA AGRORESIDENCIAL TRADICIONAL -SU-1**, el uso de **CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL** corresponde a un uso condicionado, el cual en aplicación del numeral 3 del Artículo 67 del Acuerdo 12 de 2000, debe contar con la aprobación del Consejo Territorial.
27. Que mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021 por medio de la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad de demolición parcial, adecuación y ampliación del predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial **NUPRE 252140000000000060071000000000**, se aprobó el uso de **CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL**.
28. Que la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento que se otorga con el presente acto administrativo, se integra predial y funcionalmente a la construcción aprobada mediante la licencia de construcción 681 del 13 de octubre de 2021, expedida por la secretaria de planeación municipal, en la modalidad de demolición parcial, adecuación y ampliación del predio denominado **LA PENÍNSULA**.
29. Que en virtud de lo anterior, este despacho estableció que NO es exigible una nueva aprobación para la ampliación de la construcción que se desarrollará en el área útil resultante del proceso de parcelación del predio **AMÉRICA**, en los términos que establece el numeral 3 del Artículo 67 del Acuerdo 12 de 2000, para el uso institucional establecido como condicionado, por haber contado ya con dicha aprobación en la licencia otorgada al predio **LA PENÍNSULA**, mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021.
30. 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 ampliación y cerramiento de los predios denominados predios **AMÉRICA** y **LA PENÍNSULA**, en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES**.
31. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el del artículo 2.2.6.1.4.9 – Citación a vecinos⁴ – del Decreto 1077 de 2015, el 5 de noviembre de 2025 y 20 de febrero de 2026 se aportaron las fotografías de fijación de la valla donde se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la

⁴ Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.



Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

expedición de la licencia urbanística de parcelación y construcción, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

32. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para la solicitud en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia urbanística de parcelación y de construcción, mediante comunicación emitido en la **EMISORA MAJUY STEREO 104.4 FM EMISORA COMUNITARIA COTA- CUNDINAMARCA**, con transmisiones los días **6,7,8 de abril de 2026 en el horario de 3:00 P.M.**, en las que se comunica la iniciación del trámite.
33. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para la solicitud en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia urbanística de parcelación y de construcción, mediante comunicación publicado en la página web de este despacho el día **30 de marzo de 2026**, en las que se comunica la iniciación del trámite.
34. 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 1203 de 2017, 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.
35. 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.
36. 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 licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **AMERICA** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060072000000000**, y licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para el predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial **NUPRE 2521400000000000060071000000000**, predios ubicados en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.
37. Que para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del proyecto general de parcelación para el predio denominado **AMERICA**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, este despacho le asignó a dicho plano el número **CU1-25214-00-VM-060-072/P-01**.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

38. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.
39. 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 ampliación y cerramiento, para el proyecto de parcelación para el predio denominado **AMÉRICA**.
40. Que la solicitud de la Licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **AMÉRICA**, ha sido encontrado viable por este despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes y de sismo resistencia establecidas en el Acuerdo Municipal 12 de 2000 y NSR-10.
41. Que la presente solicitud de la licencia de urbanística de parcelación y construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento predio denominado **AMÉRICA**, 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.
42. Que la solicitud de la licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **AMERICA** y la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento no requiere licencia ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decretos 1076 y 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 GENERAL DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 1: Otorgar licencia urbanística de parcelación para el predio denominado **AMÉRICA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 252140000000000060072000000000**, ubicado en la **Vereda La Moya**, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.



**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.**

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado “AMERICA” identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

La licencia que se otorga incluye la integración de los predios **AMÉRICA** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 252140000000000060072000000000** y el predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial **NUPRE 252140000000000060071000000000**.

ARTÍCULO 2: DEL PLANO DEL PROYECTO GENERAL DE PARCELACIÓN.

Adoptar como plano del proyecto general de parcelación para el predio denominado **AMÉRICA** ubicado en la Vereda la Moya en suelo rural suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, distinguido con la numeración **CU1-25214-00-VM-060-072/P-01**, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original que será remitido a la Secretaría Municipal de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

ARTICULO 3: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

El término de la vigencia de la licencia de parcelación será de treinta y seis (36) 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 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.**• TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la licencia de parcelación y la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento a la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES** identificada con cedula de ciudadanía 51.759.425 propietaria de los predio **AMÉRICA** identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, y simultáneamente se otorga licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para el predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, predios ubicados en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca.

• PARCELADOR RESPONSABLE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y ARQUITECTO PROYECTISTA.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

- **ARQUITECTO FERNANDO ARTURO MUÑOZ CANTOR** con cédula de ciudadanía 2.988.835 con matrícula profesional A25111999-2988835.
- **INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:**
INGENIERO CIVIL GIOVANNI ALFONSO BALSERO BERNAL con cedula de ciudadanía 80.664.645 con matrícula profesional 25202-126938 CND.
- **INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA:**
INGENIERO CIVIL ANDRÉS FELIPE COLMENARES VALLEJO con cedula de ciudadanía 1.032.383.841 ingeniero civil con matrícula profesional 25202-245744 CND.
- **INGENIERO TOPOGRÁFICO:**
FERNANDO GONZÁLEZ CERVERA con cedula de ciudadanía 79.150.210 Ingeniero topógrafo con matrícula profesional 25335-152839 CND.

ARTICULO 5: ACTUACIONES PREVIAS

- La ejecución de las obras de parcelación, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:
- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas Municipal.
- Antes de la iniciación de las obras el parcelador 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 6: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN.

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO Nombre: PARCELACIÓN PREDIO AMÉRICA.

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

PROYECTO DE PARCELACIÓN PREDIO AMÉRICA							
N°	ÍTEM	SUBTOTAL		SUBTOTAL		TOTAL	
		M2	%	M2	%	M2	%
1	ÁREA BRUTA PARCELABLE (CORRESPONDE AL ÁREA CATASTRAL DEL PREDIO)	-	-	-	-	2.709,87	100,00%
2	ÁREA DE RESERVA VIALES PLAN VIAL PBOT ACUERDO 12 DE 2000 =(2.1+2.2)	-	-	284,26	10,49%	284,26	10,49%
2.1	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DE LOS MANZANOS (VER NOTA 1)*	-	-	100,28	3,70%	-	-
2.2	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO	-	-	183,98	6,79%	-	-
2.2.1	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO GLOBO 2 (VÍA PIEDEMONTES) (VER NOTA 2)*	72,77	2,69%	-	-	-	-
2.2.2	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO GLOBO 1 (VÍA PIEDEMONTES)	111,21	4,10%	-	-	-	-
3	ÁREA NETA PARCELABLE ÁREA PARA EL CALCULO DE CESIONES = (1-2)	-	-	-	-	2.425,61	89,51%
4	ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA AL MUNICIPIO 3 % DE A.N.P (2.2.1)	-	-	72,77	3,00%	-	-
4.1	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO GLOBO 2 (VÍA PIEDEMONTES) (VER NOTA 2)*	72,77	3,00%	-	-	-	-
5	TOTAL ÁREA DE RESERVAS PLAN VIAL PBOT-NEGOCIABLES- (2-4)(VER NOTA 1)*	-	-	211,49	7,80%	-	-
5.1	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DE LOS MANZANOS (VER NOTA 1)*	100,28	3,70%	-	-	-	-
5.2	ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO GLOBO 2 (VÍA PIEDEMONTES) (VER NOTA 1)*	111,21	4,10%	-	-	-	-
6	ÁREA ÚTIL (1-2)					2.425,61	89,51%
*NOTA 1: NEGOCIABLE SEGÚN NUMERAL 2 ARTÍCULO 84 ACUERDO 12 DE 2000 : 211,49 M2							
*NOTA 2: VÁLIDA COMO CESIÓN GRATUITA EXIGIDA: 72,77 M2(4)							

CUADRO DE MOJONES DE CESIÓN OBLIGATORIA AL MUNICIPIO		
ÍTEM	M2	MOJONES
ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO GLOBO 2 (VIA PIEDEMONTES) (VER NOTA 2)*	72,77	8-8A-2A-10-9-7-8

CUADRO DE MOJONES DE ÁREAS DE RESERVA PLAN VIAL MUNICIPAL		
ÍTEM	M2	MOJONES
ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DE LOS MANZANOS (VER NOTA 1)*	100,28	8C-8D-8E-8F-7-6-5-4-8C
ÁREA DE RESERVA PLAN VIAL CAMELLÓN DEL SALVIO GLOBO 2 (VIA PIEDEMONTES) (VER NOTA 1)*	111,21	8A-8B-8C-4-3-2-2A-8A

CUADRO DE MOJONES DE ÁREAS ÚTILES		
ÍTEM	M2	MOJONES
ÁREA ÚTIL (1-2)	2.425,61	4-5-6-1-1A-2-3-4

RESUMEN Y EDIFICABILIDAD DE PROYECTO DE PARCELACIÓN PREDIO AMERICA			
N°	ÍTEM	TOTAL	
		% Y/O FACTOR	M2
1	ÁREA BRUTA PARCELABLE	100,00%	2.709,87
2	ÁREA VÁLIDA PARA EL CALCULO DE CESIONES(1-2)* VER NOTA 3	89,51%	2.425,61
3	ÁREA DE CESIÓN PROPUESTA AL MUNICIPIO 3% DE A.N.P (4)	4,44% RESERVAS	72,77
4	TOTAL ÁREA DE RESERVAS PLAN VIAL PBOT-NEGOCIABLES- (2-4)(VER NOTA 1)*	6,85% RESERVAS	211,49
5	ÁREA VÁLIDA PARA EL CALCULO DE ÍNDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCION (1)	100,00%	2.709,87
*NOTA 3: SEGÚN DEFINICIÓN GLOSARIO PBOT -ACUERDO 12 DE 2000-			

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

El detalle de estas áreas se encuentra contenidas en el plano CU1-25214-00-VM-060-072/P-01, que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El área del proyecto de parcelación denominado **PREDIO AMERICA**.

3. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: NO APLICA

CAPITULO II

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

ARTICULO 7: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA PARCELACIÓN

El proyecto de parcelación denominado **PREDIO AMÉRICA**, se registrá 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 y de servicios niveles 1 vivienda unifamiliar y bifamiliar

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:



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

Vivienda Multifamiliar: Es la constituida por tres (3) o más viviendas en un lote, con accesos comunes, sometidas a régimen de propiedad horizontal o el vigente en la fecha del desarrollo. Se clasifica así:

- i. **Conjunto:** Es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres (3) o más unidades habitacionales independientes.
- ii. **Parcelaciones Campestres:** Es la vivienda desarrollada en el reparto de un terreno rural, dotado de la infraestructura y servicios necesarios, y puede ser:
 - **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.

Recreacional Y Deportivo

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

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

- Centro Educativo Integral
- Institucional Hasta El Nivel Preescolar

Infraestructura Básica Para Usos Principales Y Compatibles

Hortifruticultura Orgánica Bajo Invernadero

- d. **USOS PROHIBIDOS:** Los demás.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

Parágrafo: Según lo establecido en la parte motiva, este despacho estableció que NO es exigible una nueva aprobación para la ampliación de la construcción que se desarrollará en el área útil resultante del proceso de parcelación del predio **AMERICA**, en los términos que establece el numeral 3 del Artículo 67 del Acuerdo 12 de 2000, para el uso institucional establecido como condicionado, por haber contado ya con dicha aprobación en la licencia otorgada al predio **LA PENÍNSULA**, mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021.

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:

- Tamaño mínimo del lote:** 1600 m² o el existente.
- Frente mínimo del lote:** Treinta (30) metros o existente.
- 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
3.201 A 6.400 m ²	3	3	Dispersa

- 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 Suburbana Agrorresidencial 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
3.201 A 6.400 m ²	0.12	Agrupada

- 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 Agrorresidencial Tradicional SU 1.** del Acuerdo 12 del año 2000, se define el índice de construcción así:

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

Rango de áreas	Índice máximo de construcción	Modalidad de ocupación
3.201 A 6.400 m2	0.19	Agrupada

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:

- Restauración:** En construcciones de valor histórico reconocido (Conservación arquitectónica).
- Reparaciones y mantenimiento general:** Que no altere en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- 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.
- 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.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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. **Cálculo:** 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:

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 (60°) 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.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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.
- 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.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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.

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

NOTA: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales por razones de seguridad, intimididad 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:


ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

TIPO DE VEHICULO	ANCHO MINIMO	LARGO MINIMO
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 **EL AMÉRICA**, **NO SE LOCALIZA** en zonas de amenaza por **INUNDACIÓN, DESLIZAMIENTOS O INCENDIOS FORESTALES**.

6. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto de parcelación denominado, **PREDIO AMÉRICA** prevé la cesión gratuita para espacios públicos con destinación a vía local y obras de servicios públicos con área de **72.77 M2** equivalentes al 3,00%, del área neta parcelable.

- ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: NO APLICA USO DIFERENTE A VIVIENDA.**

1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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 construidos según las disposiciones del Acuerdo 12 de 2000.

7. OTRAS NORMAS.

- Decreto Nacional 1075 de 2015.
- Decreto Nacional 1076 de 2015.
- Facilidad discapacitados: Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Municipal y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- Sismo resistencia: Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del parcelador, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios.
- Títulos J y K de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción: Resolución 1257 de 2021 Ministerio de ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 40117 del 2 de abril de del Ministerio de Minas y Energía.
- 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".

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

CAPÍTULO III

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y CERRAMIENTO.

Conceder a la señora **BLANCA CECILIA RUIZ GRAJALES** identificada con cédula de ciudadanía **51.759.425**, actuando en calidad de propietaria los predios denominados **AMÉRICA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20269615** y número único predial **NUPRE 252140000000000060072000000000** y del predio denominado **LA PENÍNSULA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-743499** y número único predial **NUPRE 252140000000000060071000000000**, ubicados en suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para la edificación que se desarrollará en el área útil resultante del proceso de parcelación del predio denominado **AMERICA**, para el uso institucional educativo denominado **CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL-EDUKIDS-**. La licencia de construcción descrita se fundamenta en la licencia de construcción aprobada mediante la resolución 681 del 13 de octubre de 2021, expedida por la entonces Secretaría de planeación municipal del municipio de Cota.

ARTÍCULO 8: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN APROBADA

1. **USO:**
INSTITUCIONAL
CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL
2. **ESTACIONAMIENTOS:**
 - **PRIVADOS:** DOCE (12) ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES.
 - **VISITANTES:** DOS (2) ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES LOS CUALES SON ESTACIONAMIENTOS CON DIMENSIONES A VEHÍCULOS QUE TRANSPORTAN A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
3. **VOLUMETRÍA:**
ALTURA: UN (1) PISO CON ALTURA DE (3.90 M) Y DOS (2) PISOS CON SEIS SETENTA (6.70 M)
4. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.**

ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO:	0.12 – 597.43 M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO:	0.17 – 847.62 M2

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000006007200000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000006007100000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

5. AISLAMIENTOS:

CONTRA PREDIOS VECINOS:

Seis metros (6.00 m)

DE VÍAS DEL PLAN VIAL LOCALES:

Siete setenta y tres (7.73 m) sobre la vía piedemonte

Siete cuarenta y ocho (7.48 m) sobre el camellón de los manzanos.

6. ÁREA DE CESIÓN COMUNAL: NO APLICA.

7. REFORESTACIÓN OBLIGATORIA:

15% del área de lote:

532.28 M2

19.64 %

8. CUADRO DE ÁREAS RESUMEN:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCION	TOTAL Mts2
AREA DEL LOTE LA PENINSULA (GESTION ANTERIOR)	2.332,32
AREA DEL LOTE AMERICA = AREA UTIL	2.425,61
AREA DE LOTE INTEGRACION PREDIAL PREDIO LA PENINSULA (G. ANTERIOR) Y PREDIO AMERICA (AREA UTIL)	4.757,93
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	597,43
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	250,19
AREA TOTAL CONSTRUIDA	847,62
AREA LIBRE PRIMER PISO	1.828,18

CUADRO LONGITUD CERRAMIENTOS	
DESCRIPCION	TOTAL Mts
CERRAMIENTO CONTRA VIAS PUBLICAS	102,28
CERRAMIENTO TOTAL CONTRA VIAS PUBLICAS	102,28

CUADRO GENERAL DE INDICES Y REFORESTACION			
AREA DE LOTE VALIDA PARA EL CALCULO DE INDICES	AREA DEL LOTE LA PENINSULA (GESTION ANTERIOR)		2.332,32
	AREA DEL LOTE AMERICA VALIDA PARA EL CALCULO DE INDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCION SEGUN PARCELACION		2.705,87
AREA TOTAL:			5.042,19
INDICES	PERMITIDO Y/O EXIGIDO		PROPUESTO
	FACTOR (%)	Mts2	FACTOR (%) Mts2
INDICE DE OCUPACION (%):	0.12	605,06	0.12 597,43
INDICE DE CONSTRUCCION (%):	0.19	958,02	0.17 847,62
AREA REFOREST. PREDIO AMERICA	15.00%	406,48	19.64% 532,28

CUADRO DE CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS SOBRE AREA AMPLIADA			
AREA TOTAL CONSTRUIDA (AMPLIADA)		504,71	
TIPO DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGIDOS	PROPUESTOS
ESTACIONAM. CAMIONES CARGUE Y DESCARGUE	(1 x 600 Mts2)	N. A.	0
ESTACIONAM. PRIVADOS DE OTROS USOS	(1 x 120 Mts2)	4	12
ESTACIONAM. PARA VISITANTES (20% De Los Privados)	20% Privados	2	2
ESTACIONAM. PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	Mínimo 1	1	2

CUADRO DE ÁREAS POR USO	
DESCRIPCION	TOTAL Mts2
INSTITUCIONAL: CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL	847,62
AREA TOTAL CONSTRUIDA	847,62

9. DEL PROYECTO ESTRUCTURAL:

SISTEMA ESTRUCTURAL:

ALTURA:

CUBIERTA:

PÓRTICOS EN CONCRETO (DMO)

DOCE METROS (12.00 Mts).

LIVIANA (CERCHAS Y CORREAS EN ACERO)

ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

CIMENTACIÓN: ZAPATAS AISLADAS
AMENAZA SÍSMICA: INTERMEDIA
DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

10. DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

PLANOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS:	SEIS (06)
PLANOS ESTRUCTURALES APROBADOS:	VEINTE (20)
MEMORIAS DE CÁLCULO:	(1) UN EJEMPLAR
MEMORIAS DE REVISOR INDEPENDIENTE	(1) UN EJEMPLAR
ESTUDIO DE SUELOS:	(1) UN EJEMPLAR
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DENTRO DEL EXPEDIENTE 25214-1-25-0063.	

CAPITULO IV**DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARCELADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA****ARTÍCULO 9: 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 AMERICA Y PREDIO LA PENÍNSULA**, 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 12 de 2000.
2. La obligación de ejecutar las obras de parcelación en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados para la prestación de servicios públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al municipio, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:
 - 2.1. Quedan a cargo del parcelador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000006007200000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000006007100000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del parcelador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo 12 de 2000.
4. En la escritura pública de constitución de la parcelación se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.
5. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por la Secretaría de obras Públicas del Municipio, acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto 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. Requiere supervisión técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017.
8. Requiere control de materiales de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017.
9. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
10. 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 Unico Reglamentario 1077 de



ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

2015 y el artículo 10 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

11. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
12. 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.
13. 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.
14. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
15. 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 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
16. 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-SAMAI-), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
17. 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.
18. 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.
19. 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

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000006007200000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000006007100000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

20. 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.
21. 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.
22. 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 10: 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 parcelador 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 parcelador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la Secretaría Municipal de Obras Públicas.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el parcelador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el parcelador 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

**ACTO ADMINISTRATIVO 25214-1-26-0064 del 30 de abril de 2026.**

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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 parcelador 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 parcelador 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 parcelador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del parcelador".

ARTICULO 11: 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



Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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 12: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

2. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por el Acuerdo 12 de 2000.

3. El derecho a cambio de Titular de la licencia de parcelador y del traslado de las obligaciones del parcelador responsable.

4. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 13: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 2521400000000000060072000000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 2521400000000000060071000000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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 14: 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 16 DE 2024 y ACUERDO 04 DE 2025**, los interesados aportaron el recibo universal del pago de liquidación del impuesto de delineación correspondiente según **FACTURA DE COBRO DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN 2026000040 REFERENCIA DE PAGO 15202600004001 pagado el 21 de abril de 2026.**

ARTICULO 15: Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del parcelador responsable, enumeradas en el artículo 8° 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. 25214-1-25-0063 del 5 de noviembre 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 AMERICA**, aprobado bajo el número No. **CU1-25214-00-VM-060-072/P-01.** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 25214-1-24-0063 del 5 de noviembre 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 AMERICA Y PREDIO LA PENÍNSULA**, mediante el presente acto administrativo.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto de PARCELACION y licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento que se aprueba y de la Licencia de parcelación y construcción que se concede para el desarrollo denominado **PREDIO AMERICA Y PREDIO LA PENÍNSULA**, mediante el presente acto administrativo.

Por el cual se otorga licencia urbanística de parcelación para el predio denominado "AMERICA" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20269615 y número único predial NUPRE 252140000000000006007200000000, ubicado en la vereda La Moya, suelo rural de carácter suburbano del Municipio de Cota – Cundinamarca, integrando a esta actuación, la licencia de construcción, otorgada mediante la Resolución No 681 del 13 de octubre de 2021, por parte de la Secretaría de planeación del municipio, para el predio denominado LA PENÍNSULA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-743499 y número único predial NUPRE 252140000000000006007100000000, para conceder simultáneamente la licencia de construcción en la modalidad de ampliación y cerramiento para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado CENTRO EDUCATIVO INTEGRAL -EDUKIDS-, en el área útil resultante de la parcelación; se establecen normas urbanísticas y arquitectónicas, las obligaciones a cargo del parcelador, y del constructor responsable y otras disposiciones.

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

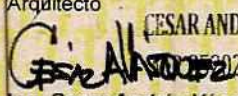
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cota – Cundinamarca., a los 30 días del mes de abril de 2026.


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




FREDDY M. CASTRO P.
ARQUITECTO
Arq. Freddy Manuel Castro Pardo.
A22682017-80113318
Arquitecto


CESAR ANDRES VASQUEZ E. 1
Ing. Cesar Andrés Vásquez Escucha.
25202-097308 CND
Ingeniero Civil

Ejecutoriada en Cota – Cundinamarca a los 19 días de mayo de 2026.