

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	25214-1-25-0079	1
	Acto Administrativo No. 25214-1-26-0101	FECHA DE RADICACIÓN	
		30-dic.-2025	
		FECHA DE RDF	
FECHA DE EXPEDICIÓN 15 JUL 2026	FECHA DE EJECUTORIA 27 JUL 2026	12-feb.-2026	
		CATEGORIA: III	

La Curaduría Urbana No. 1 Cota - Cundinamarca, ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 586 de 1997, Ley 510 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, y el Decreto No. 72 del 9 de agosto de 2023.

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio rural de carácter suburbano, predio ubicado en GRANJAS VUELTA DEL RIO, GRANJA 16, LOTE 2 (ACTUAL) con número único predial (NUPRE) 25214-20000000001061880001028 Matricula Inmobiliaria 50N20551595, correspondiente a la Parcelación GRANJAS VUELTA DEL RIO, ENTRADA 2 GRANJA 16 / LOTE 2 en la Vereda Pueblo Viejo del Municipio de Cota Cundinamarca. El proyecto consta de dos (2) edificaciones desarrolladas en dos (2) pisos de altura y terraza para uso de Vivienda Bifamiliar (NO VIS), con ocho (8) estacionamientos para residentes y dos (2) depósitos. Titular: SENTOSA S.A.S. con NIT 900615692-9. Constructor responsable: GIOVANNY ALFONSO BALSERO BERNAL con CC 80664845 Matr. 25202126637. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO							
1.1 PBO1	a. ACUERDO 12 de 2000	b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL	c. TIPO DE SUELO	SUBURBANO		
d. SUELO:	AGRO-RESIDENCIAL	e. ZONA(S)	CAMPESTRE SU-3	1.2 MICRO-ZONIFICACIÓN	INTERMEDIA		
1.3 AMENAZA / RIESGO							
Movimiento en Masa	NO	Inund. Enchovamiento	NO	Inund. Desbordamiento	NO	Inund. por Av. Tormentales	NO
				Inund. por Rompimiento de Jarrillón	NO		

1.1 ANTECEDENTES				
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
Res 489 Subdivisión	17-mar-2011	11-abr-2011	11-abr-2012	900.43.04

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO									
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEPÓSITOS	
DESCRIPCIÓN USO					PRIV			2	
VIS					VIS-PUB			0	
Vivienda Bifamiliar					BICICL			0	
Sistema: Loteo Individual					8			0	
Total despues de la intervención:					2			0	
					8			0	

3. CUADRO DE AREAS											
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VIVIENDA BIFAMILIAR									
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1									
		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE		5737.39		583.40	0.00	0.00	583.40	0.00	0.00	0.00	583.40
SOTANO (S)		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO		256.24		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES		327.16		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO		583.40		583.40	0.00	0.00	583.40	0.00	0.00	0.00	583.40
LIBRE PRIMER PISO		5481.15		GESTION ANTERIOR		0.00		DEMOLICIÓN:		0.00	
				TOTAL CONSTRUIDO		583.40		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		321.33 ML	

4. EDIFICABILIDAD		
4.1 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGIA		
b. AISLAMIENTO		
LATERAL		
LATERAL		
POSTERIOR		
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONES		
PATIOS		
4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGIA		
b. AISLAMIENTO		
LATERAL		
LATERAL		
POSTERIOR		
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONES		
PATIOS		
4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		
a. ANTEJARDIN		
NO APLICA		
NO APLICA		
b. CERRAMIENTO		
Altura: 2,25 M - Longitud: 321.33 M		
c. VOLADIZO		
NO APLICA		
NO APLICA		
d. RETROCESOS		
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
0.00		
CURADOR		

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	
DESTINACIÓN	%
ZONAS RECREATIVAS	N/A
SERVICIOS COMUNALES	N/A
ESTACIONAM. ADICIONALES	N/A

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
Planos Arquitectónicos (5) / Planos Estructurales (18) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Memorando Estructural (1) / Estudios de Suelos (1)	

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO	
1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON GESTION ANTERIOR, RESOLUCION 468 DEL 17 DE MARZO DE 2011 CONCORDANTES CON EL TITULO DE PROPIEDAD.	
2. LOS PLANOS ARQUITECTONICOS CUENTAN CON APROBACION DEL CONSEJO JUNTA ADMINISTRADORA DE LA AGRUPOACION VUELTA DEL RIO - GRANJA 16 - LOTE 2, DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ACUERDO 12 DEL 2000 (PBO1).	
3. EL PROYECTO CUENTA CON CERRAMIENTO PERIMETRAL SOBRE LOS LINDEROS DEL PREDIO EN LONGITUD DE 321.33 METROS LINEALES (ML) Y ALTURA DE 2,25 METROS EN MALLA ESABONADA 50 X 50 M CALIBRE 10.	
4. EN APLICACION DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO CUERA A LA FECHA DE EXPEDICION DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCION ALGUNHA SOBRE LA PARTICIPACION DE PLUSVALIA PARA EL PREDIO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL MISMO, NO ES EXIGIBLE EL REGISTRO DE PAGO DE LA PLUSVALIA PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA.	
5. INSTALAR LOS EQUIPOS, SISTEMAS E IMPLEMENTOS DE BAJO CONSUMO DE AGUA, ESTABLECIDOS EN LA LEY 573 DE 1997 O LA NORMA QUE LA ADICIONE, MODIFIQUE O SUSTITUYA.	
6. DEBE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO TECNICO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - RETIE. EL TITULAR TIENE LA OBLIGACION DE CENIRSE Estrictamente a LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA FUTURAS INTERVENCIONES.	
ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SIGLO RESISTENTE NSR-10, REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2015, TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 293 DE 2017.	

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE	
VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.	
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.	

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		
Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADORA
Cesar Andres Vasquez, N.º 98262497309 CND	Alejandro Ardiola Herrera, TP. 25700-70982 CND	
	ALEJANDRO ARDIOLA H. N.º 1	
	M.P. 25700-70982 CND	

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA 2
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0079	
	Acto Administrativo No. 25214-1-26-0101		FECHA DE RADICACIÓN	
			30-dic.-2025	
			FECHA DE RDP	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 15 III 2026		FECHA DE EJECUTORIA: 27 JUL 2026	12-feb-2026	
CATEGORIA: III				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	FACTURA N° UNV	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2026000061	03-07-2026	583.40 M2	\$ 40.857.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 1257 de 2021 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
17. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual.
18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
19. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
20. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
21. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2050 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
23. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
24. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante la Resolución 40117 de 2024.
25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
26. Para la otra actuación de aprobación de piscinas definida en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, deberá dar cumplimiento a la resolución 928 del 12 mayo de 2026, su anexo técnico y Ley 1209 de 2008.