

CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca		No. DE RADICACIÓN 25214-1-25-0081		PAGINA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		FECHA DE RADICACIÓN 30-dic-2025		
Acto Administrativo No. 25214-1-25-0114		FECHA DE ROF 11-feb-2026		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 12-ago-2026		FECHA DE EJECUTORIA: 19-ago-2026		
		CATEGORIA: III		

La Curadora Urbana No. 1 Cota - Cundinamarca, ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 385 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 RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 13 2 B 76 (ACTUAL) del municipio de Cota con número único predial NUPRE 25214010000000000000000000000000 y Matriculas: Inmobiliaria(s) 50N-20770662. Se reconoce una (1) edificación en un (1) piso de altura, con una (1) unidad de vivienda (no vis), dos (2) estacionamientos privados y cubierta liviana, adicionalmente se aprueba la ampliación del segundo piso y altillo, modificación del primer piso y reforzamiento estructural correspondiente a una obra de adecuación normativa en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 1846 de 2017, quedando con las siguientes características básicas: una edificación en dos (2) pisos de altura y altillo para uso residencial multifamiliar con tres (3) unidades de vivienda (no vis) y dos (2) estacionamientos privados. Se aprueba plano de alinderamiento y cuadro de áreas para someter el proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal. Titular(es): JOSE SIGIFREDO BALSERO MARTINEZ con CC 209142- Constructor responsable: GIOVANNY ALFONSO BALSERO BERNAL con CC 80654545 Mat. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO					
1.1 PBOT:	a. Acuerdo 12 de 2000	b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Z2	c. TIPO DE SUELO:	URBANO
d. SUELO:	ZONA COTA TRADICIONAL - Z2	e. MICRO - ZONIFICACIÓN:	INTERMEDIA		
1.3 AMENAZA / RIESGO:					
Movimiento en Masa:	NO	Inund. Enchovamiento:	NO	Inund. Desbordamiento:	NO
Inund. por Av. Tormentales:	NO	Inund. por Ruptura de Jarrón:	NO		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	3	2	0	0
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			2	0	0
		2.4 ESTRATO			3	

3. CUADRO DE ÁREAS											
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		VIVIENDA MULTIFAMILIAR "BALSERO"						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1			
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	93.00	VIVIENDA	0.00	75.62	128.02	203.64	0.00	75.62	75.62	354.88	
SOTANO(S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	75.62	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	128.02	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	203.64	TOTAL INTERVENIDO	0.00	75.62	128.02	203.64	0.00	75.62	75.62	354.88	
LIBRE PRIMER PISO	17.38	GESTION ANTERIOR				0.00	DISMINUCIÓN:			0.00	
		TOTAL CONSTRUIDO				203.64	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00	

4. EDIFICABILIDAD		
4.1 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA		
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL		
LATERAL		
POSTERIOR	3.02	T
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONE		
POZO DE LUZ	2.74 x 1.37	EPP
4.5 ESTRUCTURAS		
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE	
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO	
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última	
d. GRADO DESEMPÑO	Bajo	
e. ELEM. NO ESTRUCTURALES		
f. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico / Modal	
g. PERFIL DEL SUELO	E	
4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. ANTEJARDIN		
0.00 M POR CL13		
NO APLICA		
b. CERRAMIENTO		
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts		
c. VOLADIZO		
0.60 M POR CL13		
NO APLICA		
d. RETROCESOS		
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
0.00		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	N/A	0.00
SERVICIOS COMUNALES	N/A	0.00
ESTACIONAM. ADICIONALES	N/A	0.00

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
Planos Arquitectónicos (2) / Planos levantamiento arquitectónico (1) / Planos Alinderamiento (1) / Planos Estructurales (14) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Peritaje estructural (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Acta de Coincidencia (1).	

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO	
1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON EL TÍTULO DE PROPIEDAD (MATRÍCULA INMOBILIARIA Y SENTENCIA DEL 28 - 07 - 2015, DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA - CUNDINAMARCA. 2. DE ACUERDO CON EL LEVANTAMIENTO PRESENTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EL PREDIO CUENTA CON UNA (1) EDIFICACIÓN EN UN (1) PISO Y CUBIERTA LIVIANA DESTINADA A UNA (1) UNIDAD RESIDENCIAL (NO VIS) Y DOS ESTACIONAMIENTOS CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 75.62 M2 DE LA CUAL SE RECONOCE 75.62 M2. 3. LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS, ARQUITECTÓNICAS, CUADRO DE ÁREAS Y DEMÁS ELEMENTOS DEL PRESENTE ACTO, CORRESPONDEN CON LA EDIFICACIÓN QUE SE RECONOCE, AMPLIA, MODIFICA Y REFUERZA ESTRUCTURALMENTE, LAS CUALES SE ESPECIFICAN EN LOS PLANOS Y ÁREAS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. SE APRUEBA LA AMPLIACIÓN DEL SEGUNDO PISO Y ALTILLO, MODIFICACIÓN DEL PRIMER PISO Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL CORRESPONDIENTE. 4. EL TITULAR DEBERÁ CENIRSE Estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aquí señaladas y está obligado a solicitar licencia de construcción en la modalidad correspondiente para futuras intervenciones. 5. LA EDIFICACIÓN QUE SE RECONOCE CUENTA CON LA APROBACIÓN NORMATIVA ESTABLECIDA EN LA LEY 1846 DE 2017, LA CUAL DICE QUE EN LOS ACTOS DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES SE APLICAN LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1846 DE 2017, DECRETO 1333 DE 2020, EL DECRETO ÚNICO NACIONAL 1077 DE 2015, MODIFICADO POR EL DECRETO NACIONAL 1033 DE 2020. 6. DE CONFORMIDAD CON EL PLANO DE ESTRATIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE COTA EL CUAL HACE PARTE DEL ACUERDO C12 DE 2000, EL ESTRATO DEL PREDIO CORRESPONDE A TRES (3). 7. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 575 DE 2001. 8. EL TITULAR DEL RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN JOSE SIGIFREDO BALSERO MARTINEZ CON CC 209142, APORTÓ DECLARACIÓN DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUE SE EJECUTÓ EN 2007.	

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTE LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR 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 Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

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

Vo. Bo. Ingeniería M.P. 25102-097308 CND José Antonio Vasquez	Vo. Bo. Arquitectura ALEJANDRO ARDILA M.P. 25102-097308 CND	FIRMA CURADORA Ruth Cubillos Salamanca
---	---	---

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0081	2
	Acto Administrativo No. 25214-1-25-0114		FECHA DE RADICACIÓN	
			30-dic.-2025	
			FECHA DE RDE	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 12-ago.-2026		FECHA DE EJECUTORIA: 19-ago.-2026	11-feb.-2026	CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	FACTURA N° UNV	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2025000066	27-07-2026	203,64 M2	\$4.550.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1795 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 vigentes.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones)
19. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
20. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2015 y Decreto Nacional 555 de 2017).
21. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
22. El Titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana a la finalización de la obra y se deberá liquidar por el valor de la obra descontando el descontando el valor inicial del impuesto y pagar el excedente si hubiera lugar según lo establecido en el Artículo 188 del acuerdo No 15 del 2021.
23. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para 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 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
24. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
25. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5893 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
26. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2016.
27. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que este inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.