

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 180 - 2017 Nuestra de Siempre, el lugar donde todo comienza	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario De momento de Crear el Desarrollo Humano
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 1 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

AUTO ACLARATORIO

RESOLUCION No.005 – 022 DE 04 DE MARZO DEL 2022

POR EL CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. 54874-0-21-0302 DE 24 DE AGOSTO DEL 2021.

El suscrito Subsecretario de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere las normas nacionales y sus reglamentos, en especial: Leyes 9/89, 361/97, 388/97, 397/97, 400/97, 675/01, 810/03, 1228/08, 1437/11, 1753/15, 1796/16, 1801/16, 1848/17, Decretos Nacionales 1538/95, 2150/95, 948/95, 1052/98, 1686/00, 1469/10, 0019/12 art. 180-192, Decreto 1077/15 modificado por los Decretos 1285/15, 1547/15, 1581/15, 1736/15, 1737/15, 1801/15, 2095/15, 2218/15, 2411/15, 412/16, 596/16, 1197/16, 1385/16, 1516/16, 1693/16, 1895/16, 1898/16, 583/17, 614/17, 631/17, 729/17, 1203/17, 1272/17, 2013/17, 2013/17, Resoluciones 0462 y 0463 de 13/07/2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, NSR-10, Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15, Circular Procuraduría General de la Nación 010 de 08/06/2012, Normas Municipales: el Acuerdo 015 de 09 de septiembre de 2013 y.

CONSIDERANDO:

Que, La Subsecretaría de Control Urbano el día 24 de agosto del 2021, concedió licencia de urbanismo modalidad de obra nueva a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, tal y como consta en Resolución No. 54874-0-21-0302 DE 24 DE AGOSTO DEL 2021, acto debidamente ejecutoriado, licencia concedida sobre el predio identificado con la con Matriculas Inmobiliarias No. **260-224167 / 260-224175 / 260-235957 / 260-224167**, con referencias catastrales **01-01-0062-0006-000 / 00-00-0002-0070-000 / 01-01-0062-0232-000 / 01-01-0062-0003-000**, ubicado en LT 8 LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS, área urbana del municipio de Villa del Rosario.

1) **Que**, Se ha solicitado por parte de **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, que se modifique u/o aclare el contenido del acto administrativo por el cual se ha concedido la licencia de urbanismo modalidad de obra nueva, encontrando este Despacho procedente lo pedido, en particular, aclarando los números de folios de matrículas inmobiliarias del proyecto monarca los cuales son: **260-**

 BICENTENARIO Construcción de Villa del Rosario de Cúcuta 1877 - 2017 Punto de Nacimiento, el lugar donde todo comienza	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>El momento de Crecer</i> Creciendo hacia el futuro
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 2 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

224167 / 260-224175 / 260-235957, a su vez aclarar las nomenclaturas de dichos certificados quedando así: 1) lote zona rural sector estación lomititas, lote ubicado carretera antigua Cúcuta a villa rosario y la frontera predio c, lote denominado los almendros ubicado carretera antigua Cúcuta conduce a villa del rosario, así mismo se solicita aclarar el cuadro de áreas general del urbanismo del proyecto conjunto cerrado monarca ya que aumenta el área de cesión tipo 1 quedando así;

CUADRO GENERAL AREAS DE URBANISMO

AREA BRUTA LOTE	76.900,08 M2
AREA DE CESION N° 1 ESPACIO PUBLICO VIAS EXTERNAS	6.440,39 M2
AREA DE CESION N° 2 ESPACIO PUBLICO ANDEN PEATONAL	2.393,08 M2
AREA CESION TIPO 3 ANTEJARDIN	1.977,01 M2
AREA DE CESION TIPO 1 TOTAL DEL PROYECTO MONARCA	10.810,48 M2
AREA NETA URBANIZABLE	42489,72 M2
AREA DE CESION REQUERIDA	10.622,43 M2

Se solicita aclarar el marco normativo vigente aplicable al trámite cursado, así como el alcance de la modificación solicitada, y todos los aspectos que se harán constar en el presente acto.

Que, Establece el Art. 83 de la Constitución Nacional *"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que adelanten ante estas"*.

Por tanto, se presume que la documentación aportada por el solicitante es cierta. La veracidad de la información y los documentos presentados corresponden exclusivamente al solicitante y a los profesionales responsables que suscriben la solicitud de licencia.

Que, Según lo establecido en el Artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, Salvo las excepciones establecidas en la ley, cuando un acto administrativo, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular

En virtud de lo anterior, este Despacho procede de conformidad.

RESUELVE

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 1811 - 2011 Punto de Sumando, el lugar donde todo comienza	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>El momento de crecer</i> Alcaldía Municipal
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 3 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

PRIMERO: Aclarar el contenido del acto administrativo que corresponde a la Resolución N° 54-874-0-21-0302 de 24 de AGOSTO del 2021, dejando claro que en el acto expedido consta de LICENCIA DE URBANISMO DEL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO CERRADO MONARCA MODALIDAD DE OBRA NUEVA QUE CONSTA DE CIENTO NOVENTA Y DOS (192) LOTES, PORTERIA, ZONA SOCIAL, AREAS VERDES, PARQUEADEROS, VIAS, ANDENES, DEPOSITO DE BASURAS, PLANTA ELECTRICA, MURO PERIMETRAL, CON UNA AREA DE TERRENO DE 76771,15 M2 Y UN AREA NETA URBANIZABLE DE 42489,72 M2, licencia que versa exclusivamente sobre el predio identificado con la con Matricula Inmobiliaria No. 260-224167 / 260-224175 / 260-235957, con referencias catastrales 01-01-0062-0006-000 / 00-00-0002-0070-000 / 01-01-0062-0232-000 / 01-01-0062-0003-000, ubicado en LT 8 LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS, área urbana del municipio de Villa del Rosario.

SEGUNDO: Aclarar el marco normativo y asuntos jurídicos relativos al trámite cursado, que fueron citados en la parte considerativa de la Resolución No. 54-874-0-21-0302 de 24 de agosto del 2021, el cual queda como sigue a continuación:

Que, el Decreto 1077 de 2015 establece en el **Artículo 2.2.6.1.1.3. Competencia.** El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

Que, Las modificaciones "son la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente". Así las cosas, **la modificación de licencia vigente, se trata de una modificación a la licencia de construcción modalidad obra nueva que recae la actuación sobre una licencia concedida.** En este Despacho reposa el expediente de la licencia por lo que el interesado no le es exigible que aporte el proyecto inicialmente aprobado.

Que, en consecuencia, se deja constancia que la solicitud que formuló a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, no se trata de una nueva solicitud de licencia, sino que se trata de una modificación a la licencia de construcción modalidad de obra nueva vigente que corresponde a la Licencia No. **54-874-0-21-0302 de 24 de agosto del 2021**, acto que goza de presunción de legalidad,

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 187 - 2017 Niños de San Andrés, el lugar donde todo comenzó	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>La memoria de Cúcuta</i> El presente habla
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 4 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

por haber cobrado firmeza como consta en la actuación cursada por este Despacho, derecho adquirido por su titular; en consecuencia, desde ahora queda claro que no se amplía el término de vigencia de la licencia que se está modificando. Lo anterior, conforme lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.1.1., del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, que, entre otros, dispone:

Artículo 2.2.6.1.1.1. **Licencia Urbanística.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. **Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.** En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. **Parágrafo 1°. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.** Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma...

Modificaciones del proyecto que tienen relación con modificaciones en diseño urbanístico, precisión de detalles en diseños de lo concerniente a la cesión tipo 1 de la Etapa y diseños geométricos de vías, separadores y andenes, acorde a la voluntad de los propietarios del proyecto de incorporar elementos urbanos que garanticen la identificación plena de estos bienes, de tal forma que sean dispuestos de manera exclusiva para el uso, goce y disfrute de la

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cucutá 1822 - 2022 Noche de Santander, el lugar donde nace un momento	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>El momento de Crear</i> Gobernando con Huello
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 5 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

sociedad, como parte de los bienes de uso público, incluyendo elementos del mobiliario urbano dentro de los diseños de dichas zonas, sin que tales precisiones puedan llegar a afectar la naturaleza de estos bienes, incluyendo áreas de terreno para equipamiento comunal de uso público.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.1., del Decreto 1077 de 26 de mayo de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 1547 de 2015, se tiene lo siguiente: **Artículo 2.2.6.1.2.1.1. Solicitud de la licencia y sus modificaciones:** El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma. **Parágrafo 1º.** Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución número 0931 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **Parágrafo 2º.** La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.

Que, el Decreto 1077 de 2015 dispone en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5. **TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** <Artículo modificado por el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud...

Que, el Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17, señaló: *Documentos para la solicitud de licencias.* El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 1822 - 2022 Nuestro día, nuestro día, el lugar donde todos construimos	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>El momento de crecer</i> El Orgullo Humano
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 6 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

Que, Mediante Resoluciones 0462 y 0463 de 13/07/2017, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio cumplimiento a lo establecido en el art. Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17.

Que, a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta. Presentó los documentos exigidos dentro del trámite, conforme a la Resolución No. 462 del 13/07/17, que se hicieron constar en el acto que se aclara.

Que, Establece el Art. 83 de la Constitución Nacional "***Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que adelanten ante estas***". Por tanto, la Subsecretaría de Control Urbano presume que la documentación aportada por el(los) solicitante(s) es cierta. La veracidad de la información y los documentos presentados corresponden exclusivamente al(los) Solicitante (s) y a los profesionales responsables que suscriben la solicitud de licencia.

Que, No se requirió surtir citación a vecinos, ni tampoco exigir a los solicitantes la instalación de la valla de que trata el Parágrafo 1°. Del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en razón a que la SOLICITUD es de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y se trata de rediseños internos y se mantiene el uso predominante aprobado en la licencia objeto de modificación. Lo anterior, conforme lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que señala: *Parágrafo 2º.- Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.*

Que, Conforme al Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.4.6 se tiene que el espacio público resultante del proceso de urbanización se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. En

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 1813 - 2013 Puerto de Santander, el lugar donde todo comenzó	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>El momento de crecer</i> #CreciendoHacelo
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 7 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este 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 vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio. La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Que, este Despacho, indica por este acto administrativo al SOLICITANTE TITULAR DE LA LICENCIA, que debe dar cumplimiento a las siguientes OBLIGACIONES según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado por el Art. 11 del Decreto 1203/17, según aplica al tipo de trámite:

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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 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.

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 8 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

8. 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.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
12. 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.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Que, Además, se tienen como obligaciones del titular de licencia / constructor responsable, conforme a la Ley 1801 de 2016 art. 135:

1. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.
2. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.
3. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.
4. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.
5. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.
6. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.
7. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 1811 - 2011 Norte de Santander, el lugar donde todo comenzó	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>El momento de crecer</i> <i>El tiempo cuenta</i>
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 9 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

8. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
9. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.
10. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
11. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
12. Para el caso de inmuebles ubicados en zonas residenciales, se tiene que solo se podrá demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 8 de la mañana y las 6 de la tarde, sin desarrollar obras los días domingo y festivos.

Que, Además de lo anterior, es deber y responsabilidad del propietario y/o constructor responsable durante la vigencia del presente acto administrativo:

- 1- Adelantar los trámites pertinentes ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos y el cumplimiento total de la normatividad respectiva, instalar 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, instalar los medidores de Energía Eléctrica en un sitio visible desde el andén, sin ocupar espacios públicos, el cual permita la verificación y lectura de consumos por parte de la Empresa responsable.
- 2- De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley 99/93 y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante CORPONOR.
- 3- Instalar valla con información de la licencia expedida durante el término de ejecución de las obras, conforme al Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.4.9.
- 4- Desarrollar la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes, atendiendo el proyecto presentado ante este despacho y que se aprueba por este acto.
- 5- Advertir al constructor responsable el deber de dar cumplimiento al Artículo 12 de la Ley 14/75, sobre la contratación de un técnico constructor durante la ejecución de las obras.
- 6- El proyecto deberá integrarse con el espacio público con niveles que garanticen la libre movilidad de las personas en cumplimiento de la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 17 de mayo de 2005 Decreto 1077 de 2015.
- 7- Se advierte al propietario del proyecto que es su deber atender el cumplimiento de la Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014 y 40492 de 2015 - RETIE, en especial contar con la declaración de cumplimiento del reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) firmada por el constructor responsable referente a las distancias mínimas de seguridad, conforme lo exige el Art. 13.3 de la norma en cita y garantizar su cumplimiento en el proyecto.
- 8- Atender lo dispuesto en la Resolución 1409 de 23 de julio de 2012 del Ministerio de Trabajo, reglamento.

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 1813 - 2013 Norte de Santander, el lugar donde todo comienza	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario El momento de crecer El Segundo Mandato
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 10 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Que, Conforme al Art. 135 de la Ley 1801 de 2016, los siguientes comportamientos relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado;

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

5. Demoler sin previa autorización o licencia.
6. Intervenir o modificar sin la licencia.
7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.
8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

Que, Adicionalmente, conforme al artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, es deber del titular de la licencia Usar o destinar un inmueble a: 1) El uso señalado en la licencia. 2) Desarrollar la obra en el sitio señalado en la licencia de construcción. 3) Observar el cumplimiento de los usos específicos del suelo. 4) Desarrollar el uso(s) o destinaciones del suelo autorizados en licencia de construcción, acatando el cumplimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos;

Que, Conforme al artículo 14 del decreto 1203 de 2017 que modificó el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, se tiene lo siguiente: **Artículo 14.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.11 del decreto único reglamentario número 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y territorio, el cual quedará así: **Artículo 2.2.6.1.4.11. Competencia del control urbano.** Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 180 - 2018 Nuevo de Santander, el lugar donde todo comenzó	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario Es momento de Crear y Coger la Huella
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 11 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

Que, Conforme al artículo 204 de la Ley 1801 de 29 de julio de 2016, se tiene que el Alcalde es la primera autoridad de Policía del Municipio. En caso de incumplimiento a lo autorizado en el presente acto, corresponderá a la autoridad de Policía la aplicación de lo establecido en la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 (Código Nacional de Policía).

Que, De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015: "Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados."

Que, Se advierte al SOLICITANTE de la licencia que el Art. 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 5 del Decreto 1203/17, señala: Responsabilidad del titular de la licencia. 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. Parágrafo. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.

Que, Considerando que conforme al Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, dentro del trámite no se requirió surtir citación a vecinos ni advertir a terceros del trámite, dada la naturaleza del proyecto, en razón a que se trata de una

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 12 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

SOLICITUD de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE y se trata de rediseños internos y se mantiene el uso predominante aprobado en la licencia objeto de modificación, se hace constar que no se considera necesario surtir la publicación del extracto de la parte resolutive del presente acto, conforme al Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.8. *Publicación* y artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dado que este Despacho encuentra que la expedición del acto administrativo no afecta en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación.

TERCERO: Aclarar los considerandos de la Resolución No. **54-874-0-21-0302 de 24 de agosto del 2021**, la cual queda así:

PRIMERO: Conceder MODIFICACIÓN U/O ACLARACION A LA LICENCIA DE URBANISMO (VIGENTE) MODALIDAD OBRA NUEVA No. **54-874-0-21-0302 de 24 de febrero del 2021**, a favor de a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, sobre el predio identificado con la con Matriculas Inmobiliarias No. **260-224167 / 260-224175 / 260-235957**, con referencias catastrales **01-01-0062-0006-000 / 00-00-0002-0070-000 / 01-01-0062-0232-000 / 01-01-0062-0003-000**, ubicado en LT 8 LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS / LA ESTACION LOMITAS, área urbana del municipio de Villa del Rosario.

La vigencia de la licencia se mantiene inalterada, es decir, veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la licencia **54-874-0-21-0302 de 24 de agosto del 2021**, siendo susceptible de prórroga, conforme lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

La modificación de licencia vigente de construcción; Forman parte integral del presente acto, los planos estructurales objeto de la modificación que se aprueba por este acto, debidamente sellados y aprobados por la Subsecretaria de Control Urbano.

PARÁGRAFO 1. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el presente acto administrativo y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la presente resolución. Parágrafo: En caso de requerir presentar solicitud posterior de modificación de la licencia vigente, la misma se deberá resolver con fundamento en las

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 13 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

SEGUNDO: a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, durante la vigencia de la presente resolución, desarrollará la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes.

TERCERO: a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, durante la vigencia de la presente resolución, está Obligada a instalar un aviso durante el término De ejecución de las obras, Cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mt) Por 70 centímetros (70 cm), Localizada en un lugar visible desde la vía pública Más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollan en edificios o conjuntos Sometidos al régimen de propiedad horizontal Se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, en lugar de amplia circulación que determine La administración. Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto 1077 de 2015.

CUARTO: corresponde a LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO, durante la ejecución de la obra, Vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas, Así como las normas contenidas en el código de construcción sismo-resistentes.

QUINTO: En caso de incumplimiento a lo establecido en esta decisión, a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, se hará acreedora de las sanciones contempladas en la ley 1801 de 2016.

SEXTO Notificar personalmente a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente

 BICENTENARIO Constitución de Villa del Rosario de Cúcuta 1811 - 2011 Nuevo Santander, el lugar donde todo comienza	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario <i>Es momento de crecer</i> Dependiendo de Usted
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 14 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

autorizada por el interesado para notificarse y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme a la Ley 1437 de 2011 Art. 66, 67, 68 y 69.

SEPTIMO: Contra el presente acto administrativo, procede el recurso de reposición y como subsidiario el de apelación, dentro del mismo término y que es su deber publicar el texto de la parte resolutive de conformidad con el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989.

OCTAVO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Ing. SAID STEFANO CASTELLANOS GIL
Subsecretario de Control urbano.

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Proyecto:	Evelyn Villada Vega	Técnico Administrativo / Control Urbano	
Revisó:	Said Stefano Castellanos Gil	Subsecretario de Control Urbano	
Aprobó:	Said Stefano Castellanos Gil	Subsecretario de Control Urbano	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	ACLARATORIA	PÁGINA 15 DE 15	

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CONTROL URBANO ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En Villa del Rosario siendo el día 04 de marzo del 2022, se notificó el contenido del presente acto a **COTMAQ CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A.S**, identificada con NIT N° 900.987.457-2, representada legalmente por el señor **JOSUE LEONARDO ROBAYO PIEDRAHITA**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 88.268.077 de Cúcuta, Para notificase personalmente de la auto-aclaratorio N° 005 - 022 calendada el 04 de marzo del 2022, se hace entrega de copia integra de la resolución y se indica que contra el proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación, que puedan presentarse ante el mismo funcionario que dicto el acto administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación.

- La persona manifiesta que renuncia a los recursos que proceden en contra del acto administrativo.
- La presente resolución se encuentra debidamente ejecutoriada hoy 04 de marzo del 2022.

El compareciente _____

Bernardo Villamizar 8803014

Notifico _____

EVELYN VILLADA VEGA

Técnico Administrativo