

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	FORMATO DE MODIFICATORIA DE LICENCIA DE CONSTRUCCION	Página 1 de 2

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MODIFICATORIA A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA N° 54874-0-21-0390 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021 CON REVALIDACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA N° 54874-0-24-0001 DEL 26 DE ABRIL DE 2024

(Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017)

Licencia No.	54874-0-24-0014	Resolucion No.	54874-0-24-0014
Fecha de Expedicion	10 DE OCTUBRE DE 2024	Fecha de Vencimiento	10 DE OCTUBRE DE 2027

Solicitante y/o Propietario	CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S
Cedula de ciudadanía	901.405.328-8

Codigo Catastral	01-02-0256-0008-000	Mat. Inmobiliaria No.	260- 344741
Nomenclatura Según Igac	CARRERA 7 N° 23 – 39 BARRIO GRAN COLOMBIA		
Nomenclatura Según instrumentos publicos	CARRERA 7 N° 23 – 29 BARRIO GRAN COLOMBIA LOTE 3		

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Responsable de la obra	CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S	901.405.328-8
El arquitecto	HUMBERTO ALEXIS RAMIREZ IBARRA	A2138202-10900397807
El ingeniero	JORGE LUIS JAIMES CARVAJAL	121037-0523305

Descripcion De La Obra			
SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO, CORRESPONDIENTE A LOS LOTES # 2, # 3, # 5 Y # 6 DE LA MANZANA "C"; MODIFICACIÓN DEL LOTE # 9 DE LA MANZANA "D"; MODIFICACIÓN DEL LOTE # 16 DE LA MANZANA "G"; LA MODIFICACIÓN AUTORIZADA PARA ESTOS LOTES, CONSISTE EN EL REAJUSTE DE LAS DIMENSIONES Y CABIDA SUPERFICIARIA DE CADA UNO DE ELLOS, LO CUAL IMPLICA ADEMÁS, LA MODIFICACIÓN DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS A EJECUTAR EN CADA VIVIENDA. DE OTRA PARTE, SE PROPONE REALIZAR LA MODIFICACIÓN DE LA ZONA SOCIAL CORRESPONDIENTE A LA CESIÓN TIPO 2 INICIALMENTE APROBADA, LA CUAL SE REAJUSTA DE SU ÁREA INICIAL DE 1224.00 M2 PASA TENER AHORA UN ÁREA DE 752.75 M2.			
Zona Según El Modelo De Ocupacion (P.B.O.T)		Zona de actividad residencial (ZR-3)	
Numero de Soluciones		Ciento dos (102) viviendas- VIS	
Estrato	3	VIS	SI
Indice de Construcción	0.73	Indice de Ocupacion	0.73
Area Total del Lote Tipo	VER CUADRO DE AREAS	Area del Lote Según Planos	VER CUADRO DE AREAS
Area Total Contruida Vivienda tipo	VER CUADRO DE AREAS	Area Libre	-----
Altura Total en Metros	-----	Altura Total en Pisos	Dos (2) pisos
Medida de Antejardin	Acuerdo 015 del 09 de septiembre 2013.		
Medida de Anden	Acuerdo 015 del 09 de septiembre 2013.		
Medida de Aislamiento Posterior	Acuerdo 015 del 09 de septiembre 2013.		

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	FORMATO DE MODIFICATORIA DE LICENCIA DE CONSTRUCCION	Página 2 de 2

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

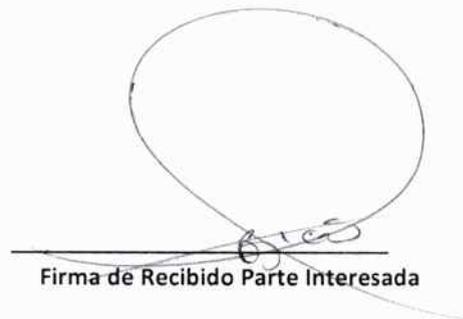
Nota 1: La subsecretaria de control urbano no se hace responsable por errores surgidos de la información suministrada por el interesada y especialmente por la información contenida en el plano suministrado por el solicitante

Nota 2: Cualquier modificación requiere previa aprobación de esta oficina. La licencia, planos y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio de la obra y podrá ser solicitadas en cualquier momento por la Autoridad Competente. Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal.

Observaciones: el acto administrativo que resolvió la presente solicitud de licencia, quedo debidamente ejecutoriado, a partir del día 11 de Octubre de 2024, en constancia se expide el presente formato definitivo.



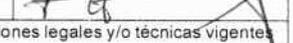
Dr. PABLO CÁRDENAS GARCÍA
Subsecretario de Control Urbano (E)



Firma de Recibido Parte Interesada

NOTA: El beneficiario de esta licencia no queda autorizado, ni facultado para construir en áreas vecinas o ajenas, ni para construir en vías públicas o servidumbres en cuyo caso podrá ser REVOCADA.

- Cualquier modificación requiere previa aprobación de esta oficina.
- Los planos, licencias, etc. DEBEN PERMANECER en la obra y ser presentados al personal de esta oficina, cuando así lo solicite.

	Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Proyecto:	Leidy Alejandra Garces Rodriguez	Técnico Administrativo	
Reviso	Johan Sebastián Jaimes Salazar	Profesional especializado en Derecho	
Aprobó	Pablo Cárdenas García	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: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 1 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

RESOLUCION N° 54874-0-24- 0014 del 10 DE OCTUBRE DE 2024

MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA UNA LICENCIA DE MODALIDAD OBRA NUEVA N° 54874-0-21-0390 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2021 REVALIDADA EN FECHA 26 DE ABRIL DE 2024, LICENCIA N° 54874-0-24-001, Y RESOLUCION N° 012-021 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2021 PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ANGELES - VIVIENDA VIS

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 Nacional compilatorio N° 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, Decreto 2013/17, Decreto 1783 de 2021, Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 emanadas por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Circular Procuraduría General de la Nación N° 010 de 08/06/2012, Normas Municipales: el Acuerdo Municipal N° 043 del 28 de diciembre del 2000 y el Acuerdo Municipal N° 012 del 27 de diciembre de 2011 y,

CONSIDERANDO:

Que, en el año 2021 ante la Subsecretaría de Control Urbano, se radicó una solicitud de conformidad con requisitos legales establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 compilatorio, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cúcuta y la Resolución N° 1025 y N° 1026 de 2021 emanadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a nombre de la **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S**, identificada con NIT **N° 901.405.328-8**, cuyo Representante Legal es el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en



 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 2 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Cúcuta, propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **260-344741** y con Código Catastra: **01-02-0256-0008-000** ubicado nomenclatura según el IGAC en **CARRERA 7 N° 23 – 39 BR GRAN COLOMBIA** y nomenclatura según instrumentos públicos 1) carrera 7 N° 23 – 29 barrio gran Colombia Lote 3, jurisdicción del Municipio De Villa del Rosario, para efectos de obtener licencia urbanística de Construcción en la modalidad Obra Nueva para desarrollar el proyecto arquitectónico denominado Los Ángeles Conjunto Residencial que consta de 102 viviendas unifamiliares destinadas a Vivienda de Interés Social (VIS).

Que, en fecha 08 de noviembre de 2021 la Subsecretaría de Control Urbano se expidió la licencia Urbanística de Construcción modalidad Obra Nueva N° 54874-0-21-0390 a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S**, identificada con NIT N° **901.405.328-8**, cuyo Representante Legal es el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, el cual inicialmente constaba de la siguiente descripción y áreas a desarrollar de acuerdo a lo aprobado:

Dirección: la **CARRERA 7 N° 23 – 39 BR GRAN COLOMBIA**, del municipio de villa del rosario.

Descripción del proyecto: Aprobación de licencia de construcción modalidad de obra nueva del proyecto denominado LOS ÁNGELES conjunto residencial que consta de 102 viviendas unifamiliares de dos pisos cada una de interés social vis, compuesta por: primer piso: parqueadero, sala, cocina, patio, comedor, estudio, baño, segundo piso: (2) habitaciones, baño, hall, terraza, con una área de terreno por casa 66.00 m2 y un área total construida por casa de 62.80 m2.

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-3, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-3. Vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario.

Una vez identificado el inmueble antes descrito y clasificado su uso propuesto, la secretaria de planeación lo encuentra ADECUADO AL USO PROPUESTO.

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 3 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO DE AREAS

AREA LOTE	66.00 M2
AREA PRIMER PISO	37.52 M2
AREA SEGUNDO PISO	28.36 M2
AREA CONSTRUIDA	62.80 M2
INDICE DE CONSTRUCCION	0.56
INDICE DE OCUPACION	0.99

Que, el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.405.328-8**, solicitó la REVALIDACION de la licencia de construcción N° 54874-0-21-0390 ante esta oficina, para lo cual una vez revisada la petición y verificado el cumplimiento de los requisitos de Ley, esta oficina accedió a lo solicitado y por ende se expidió la LICENCIA N° 54874-0-24-001 del 26 de abril de 2024 mediante la cual se concede la REVALIDACION A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION modalidad Obra Nueva para el proyecto mencionado.

Que, en fecha 16 de mayo de 2024, el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.405.328-8**, solicitó la modificación de la licencia urbanística de construcción en la modalidad Obra Nueva N° 54874-0-21-0390 del 08 de noviembre de 2021 revalidada mediante acto administrativo N° 54874-0-24-0001 de fecha 26 de abril de 2024 vigente, consistente en:

Se propone realizar la modificación parcial del planteamiento urbanístico correspondiente a los lotes # 2, # 3, # 5 y # 6 de la MANZANA "C"; modificación del lote # 9 de la MANZANA "D"; modificación del lote # 16 de la MANZANA "G"; la modificación propuesta para estos lotes, consiste en el reajuste de las dimensiones y cabida superficial de cada uno de ellos, lo cual implica además, la modificación de las áreas construidas a ejecutar en cada vivienda. De otra parte, se propone realizar la modificación de la ZONA SOCIAL correspondiente a la Cesión Tipo 2 inicialmente aprobada, la cual se reajusta de su área inicial de 1.224.00 M2 pasa tener ahora un área de 752.75 M2.

El siguiente es el cuadro de áreas correspondiente al estado actual y la modificación propuesta:



 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 4 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO GENERAL DE AREAS ANTERIOR.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA DEL LOTE	15.149,45 M2
ÁREA DE VÍAS	3.055,73 M2
ÁREA DE ANDENES	1.050,24 M2
RETIRO LADERA CANAL	831.10 M2
TOTAL, AFECTACIONES	4.937,07 M2
ÁREA NETA URBANIZABLE	7.190,38 M2
ÁREA DE CESIÓN TIPO 1(25%)	1.798,00 M2
ÁREA DE CESIÓN TIPO 2 (102 X 12M)	1.224,00 M2

CUADRO GENERAL DE AREAS MODIFICADO.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA DEL LOTE	15.149,45
ÁREA DE VÍAS	3.055,73
ÁREA DE ANDENES	1.050,24
RETIRO LADERA CANAL	1261,61
TOTAL, AFECTACIONES	5.367,58

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 5 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

ÁREA NETA URBANIZABLE	7.231,12
ÁREA DE CESIÓN TIPO 1(25%)	1.798,00
ÁREA DE CESIÓN TIPO 2 (102 X 12M)	752,75

DISTRIBUCIÓN ZONA DE CESION TIPO II ANTERIOR

PISCINA DE ADULTO. -----	69.83 M2
PISCINA DE NIÑOS. -----	14.20 M2
SALON SOCIAL. -----	78.90 M2
PARQUE BIOSALUDABLE. -----	663.74 M2
DEPÓSITO, BAÑOS Y DUCHAS. -	25.00 M2
PORTERÍA. -----	9.43 M2
PARQUEADEROS DE VISITANTES. -----	135.13 M2
ADMINISTRACIÓN. -----	51.00 M2
ZONAS VERDES Y SEPARADORES. -----	176.77 M2
TOTAL, CESION II -----	1.224 M2

ZONAS DE CESIÓN TIPO II MODIFICADA.

PISCINA DE ADULTO.	45,00	M2
PISCINA DE NIÑOS.	9,00	M2
SALON SOCIAL.	51,48	M2
PARQUE BIOSALUDABLE.	42,84	M2
DEPÓSITO, BAÑOS Y DUCHAS.	23,10	M2
PORTERÍA.	9,43	M2
PARQUEADEROS DE VISITANTES.	98,95	M2

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 6 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

ADMINISTRACIÓN.	51,00	M2
ZONAS VERDES Y SEPARADORES.	239,01	M2
PLAZA LOS ANGELES.	37,80	M2
CANCHA MULTIPLE	98,00	M2
PARQUE INFANTIL	47,14	M2
TOTAL, CESION II	752,75	M2

CUADRO DE AREA POR LOTES ANTERIOR:

MANZANA	LOTE	AREA DEL LOTE	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	COEFICIENTE
A	1	75,00	64,70	56,30	1,0431
	2	66,00	64,70	56,30	0,9179
	3	66,00	64,70	56,30	0,9179
	4	72,00	64,70	62,30	1,0013
	5	72,00	64,70	62,30	1,0013
	6	72,00	65,80	63,00	1,0013
B	1	74,50	64,70	56,30	1,0361
	2	66,00	64,70	56,30	0,9179
	3	66,00	64,70	56,30	0,9179
	4	66,00	64,70	56,30	0,9179
	5	66,00	64,70	56,30	0,9179
	6	66,00	64,70	56,30	0,9179
	7	66,00			0,9179
	8	66,00			0,9179
	9	66,00			0,9179
	10	66,00			0,9179
	11	66,00			0,9179
	12	74,50			1,0361



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	VERSIÓN: 01
	Página 7 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

C	1	67,20		0,9346
	2	67,20		0,9346
	3	66,30		0,9221
	4	66,30		0,9221
	5	66,30		0,9221
	6	66,30		0,9221
	7	66,60		0,9262
	8	67,00		0,9318
	9	66,60		0,9262
	10	64,60		0,8984
	11	68,00		0,9457
	12	64,20		0,8929
	13	64,00		0,8901
	14	66,00		0,9179
	15	66,00		0,9179
	16	66,00		0,9179
	17	66,00		0,9179
	18	66,00		0,9179
	19	66,00		0,9179
	20	66,00		0,9179
	21	66,00		0,9179
	22	66,00		0,9179
	23	66,00		0,9179
	24	66,00		0,9179
	25	66,00		0,9179
	26	66,00		0,9179
	27	66,00		0,9179
	28	66,50		0,9248
	29	71,80		0,9986
D	1	97,50		1,3560
	2	123,78		1,7215
	3	67,00		0,9318
	4	66,00		0,9179
	5	65,30		0,9082
	6	65,00		0,9040
	7	64,60		0,8984
	8	66,00		0,9179
	9	66,00		0,9179
	10	67,00		0,9318



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD		CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL		VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION		Página 8 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	11	92,50		1,2864
	12	69,40		0,9652
	13	67,50		0,9388
	14	67,50		0,9388
	15	66,50		0,9248
	16	66,00		0,9179
	17	66,00		0,9179
	18	66,00		0,9179
	19	93,80		1,3045
	20	80,50		1,1196
	21	66,00		0,9179
	22	66,00		0,9179
	23	66,00		0,9179
	24	66,00		0,9179
E	1	75,00		1,0431
	2	66,00		0,9179
	3	66,00		0,9179
	4	66,00		0,9179
	5	66,00		0,9179
	6	84,60		1,1766
	7	66,00		0,9179
	8	66,00		0,9179
	9	66,00		0,9179
	10	66,00		0,9179
	11	75,00		1,0431
F	1	82,00		1,1404
	2	66,00		0,9179
	3	66,00		0,9179
	4	66,00		0,9179
G	1	66,00		0,9179
	2	66,00		0,9179
	3	66,00		0,9179
	4	66,00		0,9179
	5	85,00		1,1821
	6	100,00		1,3907
	7	100,00		1,3907
	8	100,00		1,3907
	9	100,00		1,3907
	10	100,00		1,3907

8 

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 9 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

11	66,00		0,9179
12	66,00		0,9179
13	66,00		0,9179
14	66,00		0,9179
15	66,00		0,9179
16	66,00		0,9179
TOTAL	7190,38		100,000

CUADRO DE AREA POR LOTES MODIFICADO:

MANZANA	LOTE	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	COEFICIENTE	MATRICULA INMOBILIARIA
A	1	75,00	64,70	56,30	1,0372	260-356466
	2	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356470
	3	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356471
	4	72,00	64,70	62,30	0,9957	260-356472
	5	72,00	64,70	62,30	0,9957	260-356473
	6	72,00	65,80	63,00	0,9957	260-356474
B	1	74,50	64,70	56,30	1,0303	260-356475
	2	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356476
	3	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356477
	4	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356478
	5	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356479
	6	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356480
	7	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356481
	8	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356482
	9	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356483
	10	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356484
	11	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356485
	12	74,50	64,70	56,30	1,0303	260-356486
C	1	67,20	64,70	56,30	0,9293	260-356487
	2	62,70	67,57	46,05	0,8671	260-356488

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 10 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	3	62,70	67,57	46,05	0,8671	260-356489
	4	66,30	64,70	56,30	0,9169	260-356490
	5	64,20	65,36	46,49	0,8878	260-356491
	6	64,20	65,36	46,49	0,8878	260-356492
	7	66,60	64,70	56,30	0,9210	260-356493
	8	67,00	64,70	56,30	0,9266	260-356494
	9	66,60	64,70	56,30	0,9210	260-356495
	10	64,60	64,70	56,30	0,8934	260-356496
	11	68,00			0,9404	260-356497
	12	64,20			0,8878	260-356498
	13	64,00			0,8851	260-356499
	14	66,00			0,9127	260-356500
	15	66,00			0,9127	260-356501
	16	66,00			0,9127	260-356502
	17	66,00			0,9127	260-356503
	18	66,00			0,9127	260-356504
	19	66,00			0,9127	260-356505
	20	66,00			0,9127	260-356506
	21	66,00			0,9127	260-356507
	22	66,00			0,9127	260-356508
	23	66,00			0,9127	260-356509
	24	66,00			0,9127	260-356510
	25	66,00			0,9127	260-356511
	26	66,00			0,9127	260-356512
	27	66,00			0,9127	260-356513
	28	66,50			0,9196	260-356514
	29	71,80			0,9929	260-356515
D	1	97,50			1,3483	260-356516
	2	123,78			1,7118	260-356517
	3	67,00			0,9266	260-356518
	4	66,00			0,9127	260-356519
	5	65,30			0,9030	260-356520





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION

Página 11 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	6	65,00			0,8989	260-356521
	7	64,60			0,8934	260-356522
	8	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356523
	9	65,04	66,53	48,03	0,8994	260-356524
	10	67,00	64,70	56,30	0,9266	260-356525
	11	92,50	64,70	56,30	1,2792	260-356526
	12	69,40	64,70	56,30	0,9597	260-356527
	13	67,50	64,70	56,30	0,9335	260-356528
	14	67,50			0,9335	260-356529
	15	66,50			0,9196	260-356530
	16	66,00			0,9127	260-356531
	17	66,00			0,9127	260-356532
	18	66,00			0,9127	260-356533
	19	93,80			1,2972	260-356534
	20	80,50			1,1132	260-356535
	21	66,00			0,9127	260-356536
	22	66,00			0,9127	260-356537
	23	66,00			0,9127	260-356538
	24	66,00			0,9127	260-356539
E	1	75,00	64,70	56,30	1,0372	260-356540
	2	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356541
	3	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356542
	4	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356543
	5	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356544
	6	84,60	64,70	56,30	1,1699	260-356545
	7	66,00			0,9127	260-356546
	8	66,00			0,9127	260-356547
	9	66,00			0,9127	260-356548
	10	66,00			0,9127	260-356549
	11	75,00			1,0372	260-356550
F	1	82,00			1,1340	260-356551
	2	66,00			0,9127	260-356552

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 12 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

G	3	66,00			0,9127	260-356553
	4	66,00			0,9127	260-356554
	1	66,00			0,9127	260-356555
	2	66,00			0,9127	260-356556
	3	66,00			0,9127	260-356557
	4	66,00			0,9127	260-356558
	5	85,00			1,1755	260-356559
	6	100,00			1,3829	260-356560
	7	100,00			1,3829	260-356561
	8	100,00			1,3829	260-356562
	9	100,00			1,3829	260-356563
	10	100,00			1,3829	260-356564
	11	66,00			0,9127	260-356565
	12	66,00			0,9127	260-356566
	13	66,00			0,9127	260-356567
	14	66,00			0,9127	260-356568
	15	66,00			0,9127	260-356569
16	120,00	64,70	56,30	1,6606	260-356570	
TOTAL	7231,12			100		

cuadro de áreas correspondiente al estado actual y la modificación propuesta:

AREA DE LOTES ACTUALES

MZ	CASA	NUM ANT	AREA DEL LOTE	ANCHO	LARGO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	INDICE DE CONSTRUCCIÓN
C	2	26	67,20	5,50	12,22			
	3	27	66,30	5,50	11,51			
	5	29	66,30	5,50	11,51			
	6	30	66,30	5,50	11,51			
D	9	39	66,00	5,50	12,00			
G	16	86	66,00	5,50	12,00			



 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 13 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

AREA DE LOTES MODIFICADOS

MZ	CASA	NUM ANT	AREA DEL LOTE	ANCHO	LARGO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	INDICE DE CONSTRUCCIÓN
C	2	26	62,70	5,50	11,40	67,57	46,05	1,07
	3	27	62,70	5,50	11,40	67,57	46,05	1,07
	5	29	64,20	5,35	12,00	65,36	46,49	1,01
	6	30	64,20	5,35	12,00	65,36	46,49	1,01
D	9	39	65,04	5,42	12,00	66,53	48,03	1,02
G	16	86	120,00	10,00	12,00	64,70	56,30	0,53

Que, El Art. 83 de la Constitución Nacional establece "**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, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 1025 modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021 PARAGRAFO 2, para las modificaciones de licencias vigentes, NO APLICA la citación a vecinos que trata este artículo:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1. Modificado por el art. 16, Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> **Citación a vecinos.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Parágrafo 2°. 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, las licencias urbanísticas que se

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 14 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

encuentren vigentes, pueden ser sujetas de modificaciones con base en las normatividad urbanística vigente a al momento de la expedición de la misma:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1. Modificado por el art. 6, Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> **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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Parágrafo 1°. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3., del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Parágrafo 2°. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 15 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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, 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, consiste en una modificación a la licencia Urbanística de Urbanismo y 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, el titular de la licencia urbanística deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

Artículo 33. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.6 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. *El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva 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, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.*

En la escritura pública correspondiente 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 o distrito. 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

15



 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 16 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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 siguiente del presente decreto.

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 correspondiente. 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.

En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

Que, LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO del Municipio de Villa del Rosario, indica por este acto administrativo que el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con NIT **901.405.328-8**, deberá hacer entrega material de las áreas de cesión.

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, en este caso la Subsecretaría de Control Urbano, levantando un acta de la inspección suscrita por el titular y la entidad municipal.

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 17 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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 titular establecidas en la respectiva licencia.

Que, LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DE VILLA DEL ROSARIO, indica por este acto administrativo que el señor el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.405.328-8**, que debe dar cumplimiento según lo exigido en el Decreto 1203 de 2017 el artículo ARTICULO 11. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así: ARTICULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia:

1. El titular de la Licencia debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con la presente licencia y responderá por los perjuicios y daños causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
2. El constructor se responsabiliza de que la obra se ejecute de acuerdo con los planos aprobados, cumplir con el paramento oficial, seguirse por los anchos de vías y conservar el aislamiento, para poder ser recibida a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal.
3. El proyecto estructural cumple con lo establecido en la Norma NSR-10.
4. Se debe construir estrictamente lo aprobado en el presente acto administrativo.
5. Esta aprobación no implica ningún tipo de intervención sobre espacio público.
6. Durante la demolición, deben apuntalarse los muros colindantes de los predios vecinos y protegerse de aguas lluvias, para evitar el deterioro o caída de estos muros y prevenir daños a predios vecinos o terceros.
7. Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
8. Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
9. En el proyecto los muros en la medianía que funcionan como culatas hacia los inmuebles vecinos, deben ser tratados como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.
10. Adelantar los trámites pertinentes ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas y el cumplimiento total de la normatividad respectiva, además 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.
11. De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante la Corporación Autónoma y Regional de la Frontera Nororiental (Corponor).

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 18 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

12. Dar cumplimiento a las normas que se refieren a la reglamentación y el manejo de los escombros y otras normas sobre el espacio público y protección de los peatones, etc.
13. Desarrollar la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes, atendiendo el proyecto presentado ante la Subsecretaría de Control Urbano.
14. El proyecto deberá integrarse con el espacio público con niveles que garanticen la libre movilidad de las personas en especial los discapacitados físicos, dando cumplimiento así a las normas vigentes de carácter nacional, municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida
15. Se advierte al propietario del proyecto que es su deber atender el cumplimiento de la Resolución 181294 de 06 de agosto de 2008, 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.
16. Atender lo dispuesto por el Ministerio de Protección Social en lo concerniente al Reglamento Técnico de trabajo seguro en alturas del Ministerio de Protección Social.

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, LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DE VILLA DEL ROSARIO para el presente proyecto de urbanismo con el fin de que el responsable de la presente licencia urbanística el señor el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.405.328-8**, debe ajustarse de manera precisa a las siguientes obligaciones:

1. Empalmar el proyecto a la malla vial existente, creando acceso a cada uno de los lotes que se generen de la presente licencia.
2. Instalar las redes de acueducto, Alcantarillado y energía eléctrica de modo tal que cada uno de los lotes que se generen del proyecto de urbanismo cuenten con los servicios públicos en el momento de tramitar la respectiva licencia de construcción.
3. Garantizar las obras correspondientes a:
 - El empalme con vías de interconexión conforme a las características aprobadas en los planos (sección de vía)



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 19 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

- Instalación de redes de Acueducto al punto más cercano
- Instalación de redes de Alcantarillado al punto más cercano
- Instalación de la red de Energía Eléctrica y alumbrado público.

Deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a zonas verdes con las redes viales existentes.

Que, en consecuencia, se deja constancia que la solicitud presentada por el señor el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.405.328-8**, no se trata de una nueva solicitud de licencia, sino que se trata de una modificación de la licencia urbanística de construcción en la modalidad Obra Nueva vigente, consistente en realizar modificación parcial del planteamiento urbanístico, correspondiente a los lotes # 2, # 3, # 5 y # 6 de la MANZANA "C"; modificación del lote # 9 de la MANZANA "D"; modificación del lote # 16 de la MANZANA "G"; la modificación propuesta para estos lotes, consiste en el reajuste de las dimensiones y cabida superficial de cada uno de ellos, lo cual implica además, la modificación de las áreas construidas a ejecutar en cada vivienda. De otra parte, se propone realizar la modificación de la ZONA SOCIAL correspondiente a la Cesión Tipo 2 inicialmente aprobada, la cual se reajusta de su área inicial 1.224.00 M2 pasa tener ahora un área de 752.75 M2. Los demás aspectos inherentes a licencia inicialmente aprobada, continúan vigentes.

Que, revisada la documentación y lo solicitado por parte del interesado, se encontró que la solicitud se encuentra ajustada a los lineamientos que estipula el Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo que este despacho considera **VIABLE ACCEDER** a lo solicitado.

En virtud de lo anterior, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Conceder modificatoria a la licencia de Construcción modalidad Obra Nueva N° 54874-0-21-0390 del 08 de noviembre de 2021 revalidada mediante acto administrativo N° 54874-0-24-0001 de fecha 26 de abril de 2024 vigente, a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S.**, identificada con **NIT 901.405.328-8**, cuyo Representante Legal es el señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, autorizando la modificación parcial del planteamiento urbanístico, correspondiente a los lotes

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 20 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

2, # 3, # 5 y # 6 de la MANZANA "C"; modificación del lote # 9 de la MANZANA "D"; modificación del lote # 16 de la MANZANA "G"; la modificación propuesta para estos lotes, consiste en el reajuste de las dimensiones y cabida superficial de cada uno de ellos, lo cual implica además, la modificación de las áreas construidas a ejecutar en cada vivienda. De otra parte, se propone realizar la modificación de la ZONA SOCIAL correspondiente a la Cesión Tipo 2 inicialmente aprobada, la cual se reajusta de su área inicial de 1.224.00 M2 pasa tener ahora un área de 752.75 M2.

SEGUNDO: Incorpórese el siguiente cuadro de áreas que corresponde a la MODIFICACION autorizada en el presenta Acto Administrativo y el cual hace parte integral de la licencia de construcción vigente:

CUADRO GENERAL DE AREAS ANTERIOR.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA DEL LOTE	15.149,45 M2
ÁREA DE VÍAS	3.055,73 M2
ÁREA DE ANDENES	1.050,24 M2
RETIRO LADERA CANAL	831.10 M2
TOTAL, AFECTACIONES	4.937,07 M2
ÁREA NETA URBANIZABLE	7.190,38 M2
ÁREA DE CESIÓN TIPO 1(25%)	1.798,00 M2
ÁREA DE CESIÓN TIPO 2 (102 X 12M)	1.224,00 M2

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 21 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO GENERAL DE AREAS MODIFICADO.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA BRUTA DEL LOTE	15.149,45
ÁREA DE VÍAS	3.055,73
ÁREA DE ANDENES	1.050,24
RETIRO LADERA CANAL	1261,61
TOTAL, AFECTACIONES	5.367,58
ÁREA NETA URBANIZABLE	7.231,12
ÁREA DE CESIÓN TIPO 1(25%)	1.798,00
ÁREA DE CESIÓN TIPO 2 (102 X 12M)	752,75

DISTRIBUCIÓN ZONA DE CESION TIPO II ANTERIOR

PISCINA DE ADULTO. -----	69.83 M2
PISCINA DE NIÑOS. -----	-14.20 M2
SALON SOCIAL. -----	-78.90 M2
PARQUE BIOSALUDABLE. -----	663.74 M2
DEPÓSITO, BAÑOS Y DUCHAS. -	-25.00 M2
PORTERÍA. -----	9.43 M2
PARQUEADEROS DE VISITANTES. -----	135.13 M2
ADMINISTRACIÓN. -----	51.00 M2
ZONAS VERDES Y SEPARADORES. -----	-176.77 M2
TOTAL, CESION II -----	1.224 M2

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 22 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

ZONAS DE CESIÓN TIPO II MODIFICADA.

PISCINA DE ADULTO.	45,00	M2
PISCINA DE NIÑOS.	9,00	M2
SALON SOCIAL.	51,48	M2
PARQUE BIOSALUDABLE.	42,84	M2
DEPÓSITO, BAÑOS Y DUCHAS.	23,10	M2
PORTERÍA.	9,43	M2
PARQUEADEROS DE VISITANTES.	98,95	M2
ADMINISTRACIÓN.	51,00	M2
ZONAS VERDES Y SEPARADORES.	239,01	M2
PLAZA LOS ANGELES.	37,80	M2
CANCHA MULTIPLE	98,00	M2
PARQUE INFANTIL	47,14	M2
TOTAL, CESION II	752,75	M2

CUADRO DE AREA POR LOTES ANTERIOR:

MANZANA	LOTE	AREA DEL LOTE	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	COEFICIENTE
A	1	75,00	64,70	56,30	1,0431
	2	66,00	64,70	56,30	0,9179
	3	66,00	64,70	56,30	0,9179
	4	72,00	64,70	62,30	1,0013
	5	72,00	64,70	62,30	1,0013
	6	72,00	65,80	63,00	1,0013
B	1	74,50	64,70	56,30	1,0361

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 23 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	2	66,00	64,70	56,30	0,9179
	3	66,00	64,70	56,30	0,9179
	4	66,00	64,70	56,30	0,9179
	5	66,00	64,70	56,30	0,9179
	6	66,00	64,70	56,30	0,9179
	7	66,00			0,9179
	8	66,00			0,9179
	9	66,00			0,9179
	10	66,00			0,9179
	11	66,00			0,9179
	12	74,50			1,0361
C	1	67,20			0,9346
	2	67,20			0,9346
	3	66,30			0,9221
	4	66,30			0,9221
	5	66,30			0,9221
	6	66,30			0,9221
	7	66,60			0,9262
	8	67,00			0,9318
	9	66,60			0,9262
	10	64,60			0,8984
	11	68,00			0,9457
	12	64,20			0,8929
	13	64,00			0,8901
	14	66,00			0,9179
	15	66,00			0,9179
	16	66,00			0,9179
	17	66,00			0,9179
	18	66,00			0,9179
	19	66,00			0,9179
	20	66,00			0,9179
	21	66,00			0,9179
	22	66,00			0,9179
	23	66,00			0,9179
	24	66,00			0,9179
	25	66,00			0,9179
	26	66,00			0,9179
	27	66,00			0,9179
	28	66,50			0,9248

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 24 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	29	71,80		0,9986
D	1	97,50		1,3560
	2	123,78		1,7215
	3	67,00		0,9318
	4	66,00		0,9179
	5	65,30		0,9082
	6	65,00		0,9040
	7	64,60		0,8984
	8	66,00		0,9179
	9	66,00		0,9179
	10	67,00		0,9318
	11	92,50		1,2864
	12	69,40		0,9652
	13	67,50		0,9388
	14	67,50		0,9388
	15	66,50		0,9248
	16	66,00		0,9179
	17	66,00		0,9179
	18	66,00		0,9179
	19	93,80		1,3045
	20	80,50		1,1196
	21	66,00		0,9179
	22	66,00		0,9179
	23	66,00		0,9179
	24	66,00		0,9179
E	1	75,00		1,0431
	2	66,00		0,9179
	3	66,00		0,9179
	4	66,00		0,9179
	5	66,00		0,9179
	6	84,60		1,1766
	7	66,00		0,9179
	8	66,00		0,9179
	9	66,00		0,9179
	10	66,00		0,9179
	11	75,00		1,0431
F	1	82,00		1,1404
	2	66,00		0,9179
	3	66,00		0,9179

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 25 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	4	66,00		0,9179
G	1	66,00		0,9179
	2	66,00		0,9179
	3	66,00		0,9179
	4	66,00		0,9179
	5	85,00		1,1821
	6	100,00		1,3907
	7	100,00		1,3907
	8	100,00		1,3907
	9	100,00		1,3907
	10	100,00		1,3907
	11	66,00		0,9179
	12	66,00		0,9179
	13	66,00		0,9179
	14	66,00		0,9179
	15	66,00		0,9179
	16	66,00		0,9179
TOTAL		7190,38		100,0000

CUADRO DE AREA POR LOTES MODIFICADO:

MANZANA	LOTE	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	COEFICIENTE	MATRICULA INMOBILIARIA
A	1	75,00	64,70	56,30	1,0372	260-356466
	2	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356470
	3	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356471
	4	72,00	64,70	62,30	0,9957	260-356472
	5	72,00	64,70	62,30	0,9957	260-356473
	6	72,00	65,80	63,00	0,9957	260-356474
B	1	74,50	64,70	56,30	1,0303	260-356475
	2	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356476
	3	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356477
	4	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356478
	5	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356479

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 26 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	6	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356480
	7	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356481
	8	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356482
	9	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356483
	10	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356484
	11	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356485
	12	74,50	64,70	56,30	1,0303	260-356486
C	1	67,20	64,70	56,30	0,9293	260-356487
	2	62,70	67,57	46,05	0,8671	260-356488
	3	62,70	67,57	46,05	0,8671	260-356489
	4	66,30	64,70	56,30	0,9169	260-356490
	5	64,20	65,36	46,49	0,8878	260-356491
	6	64,20	65,36	46,49	0,8878	260-356492
	7	66,60	64,70	56,30	0,9210	260-356493
	8	67,00	64,70	56,30	0,9266	260-356494
	9	66,60	64,70	56,30	0,9210	260-356495
	10	64,60	64,70	56,30	0,8934	260-356496
	11	68,00			0,9404	260-356497
	12	64,20			0,8878	260-356498
	13	64,00			0,8851	260-356499
	14	66,00			0,9127	260-356500
	15	66,00			0,9127	260-356501
	16	66,00			0,9127	260-356502
	17	66,00			0,9127	260-356503
	18	66,00			0,9127	260-356504
	19	66,00			0,9127	260-356505
	20	66,00			0,9127	260-356506
	21	66,00			0,9127	260-356507
	22	66,00			0,9127	260-356508
	23	66,00			0,9127	260-356509
	24	66,00			0,9127	260-356510
	25	66,00			0,9127	260-356511

 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 27 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	26	66,00			0,9127	260-356512
	27	66,00			0,9127	260-356513
	28	66,50			0,9196	260-356514
	29	71,80			0,9929	260-356515
D	1	97,50			1,3483	260-356516
	2	123,78			1,7118	260-356517
	3	67,00			0,9266	260-356518
	4	66,00			0,9127	260-356519
	5	65,30			0,9030	260-356520
	6	65,00			0,8989	260-356521
	7	64,60			0,8934	260-356522
	8	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356523
	9	65,04	66,53	48,03	0,8994	260-356524
	10	67,00	64,70	56,30	0,9266	260-356525
	11	92,50	64,70	56,30	1,2792	260-356526
	12	69,40	64,70	56,30	0,9597	260-356527
	13	67,50	64,70	56,30	0,9335	260-356528
	14	67,50			0,9335	260-356529
	15	66,50			0,9196	260-356530
	16	66,00			0,9127	260-356531
	17	66,00			0,9127	260-356532
	18	66,00			0,9127	260-356533
	19	93,80			1,2972	260-356534
	20	80,50			1,1132	260-356535
	21	66,00			0,9127	260-356536
	22	66,00			0,9127	260-356537
	23	66,00			0,9127	260-356538
	24	66,00			0,9127	260-356539
E	1	75,00	64,70	56,30	1,0372	260-356540
	2	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356541
	3	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356542
	4	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356543

		PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
		GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
		LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 28 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	5	66,00	64,70	56,30	0,9127	260-356544
	6	84,60	64,70	56,30	1,1699	260-356545
	7	66,00			0,9127	260-356546
	8	66,00			0,9127	260-356547
	9	66,00			0,9127	260-356548
	10	66,00			0,9127	260-356549
	11	75,00			1,0372	260-356550
F	1	82,00			1,1340	260-356551
	2	66,00			0,9127	260-356552
	3	66,00			0,9127	260-356553
	4	66,00			0,9127	260-356554
G	1	66,00			0,9127	260-356555
	2	66,00			0,9127	260-356556
	3	66,00			0,9127	260-356557
	4	66,00			0,9127	260-356558
	5	85,00			1,1755	260-356559
	6	100,00			1,3829	260-356560
	7	100,00			1,3829	260-356561
	8	100,00			1,3829	260-356562
	9	100,00			1,3829	260-356563
	10	100,00			1,3829	260-356564
	11	66,00			0,9127	260-356565
	12	66,00			0,9127	260-356566
	13	66,00			0,9127	260-356567
	14	66,00			0,9127	260-356568
	15	66,00			0,9127	260-356569
	16	120,00	64,70	56,30	1,6606	260-356570
TOTAL		7231,12			100	



 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 29 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Cuadro de áreas correspondiente al estado actual y la modificación propuesta:

AREA DE LOTES ACTUALES

MZ	CASA	NUM ANT	AREA DEL LOTE	ANCHO	LARGO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	INDICE DE CONSTRUCCIÓN
C	2	26	67,20	5,50	12,22			
	3	27	66,30	5,50	11,51			
	5	29	66,30	5,50	11,51			
	6	30	66,30	5,50	11,51			
D	9	39	66,00	5,50	12,00			
G	16	86	66,00	5,50	12,00			

AREA DE LOTES MODIFICADOS

MZ	CASA	NUM ANT	AREA DEL LOTE	ANCHO	LARGO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	INDICE DE CONSTRUCCIÓN
C	2	26	62,70	5,50	11,40	67,57	46,05	1,07
	3	27	62,70	5,50	11,40	67,57	46,05	1,07
	5	29	64,20	5,35	12,00	65,36	46,49	1,01
	6	30	64,20	5,35	12,00	65,36	46,49	1,01
D	9	39	65,04	5,42	12,00	66,53	48,03	1,02
G	16	86	120,00	10,00	12,00	64,70	56,30	0,53

TERCERO: La vigencia de la licencia Urbanística de Construcción modalidad Obra Nueva N° 54874-0-21-0390 del 08 de noviembre de 2021 revalidada mediante acto administrativo N° 54874-0-24-0001 de fecha 26 de abril de 2024, se mantiene, es decir, continua vigente hasta el día 24 de abril de 2027 y podrá ser prorrogada por una vez por un término de doce (12) meses, conforme lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

Forman parte integral del presente acto y de la licencia de licencia de Construcción modalidad Obra Nueva N° 54874-0-21-0390 del 08 de noviembre de 2021 revalidada mediante acto administrativo N° 54874-0-24-0001 de fecha 26 de abril de 2024, los planos arquitectonicos sellados y debidamente aprobados por la Subsecretaria de Control Urbano.



 	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 30 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUARTO: Contra la presenta decisión no procede recurso alguno, considerando que el contenido de la licencia inicial respecto al uso y áreas construidas se mantiene inalterable.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



PABLO GARDENAS GARCIA.
 Subsecretario de Control Urbano. (E)

	Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Proyecto:	Leidy Alejandra Garces Rodriguez	Técnico Administrativo	
Reviso	Johan Sebastián Jaimes Salazar	Profesional especializado en Derecho	
Aprobó	Pablo Cárdenas García	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: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	LICENCIA MODIFICATORIA DE CONSTRUCCION	Página 31 de 31

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CONTROL URBANO ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En Villa del Rosario, siendo el día **11 DE OCTUBRE DE 2024**, se notificó personalmente el contenido de la **RESOLUCION N° 54874-0-24- 0014** calendado el 10 de Octubre de 2024, mediante la cual se modifica la licencia de construcción N° 54874-0-24-0001 del 26 de abril de 2024, al señor **ADRIANO PEÑARANDA ARTEAGA** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.448.146 expedida en Cúcuta, en su calidad de Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALTA VISTA PLUS S.A.S** identificada con **NIT 901.405.328-8**,

Se hace entrega de copia íntegra de la resolución.

La presente resolución se encuentra debidamente ejecutoriada a partir del 11 de octubre de 2024

El compareciente _____

Notificó Leidy Alejandra Garces R

Leidy Alejandra Garces rodríguez

Técnico Administrativo

