



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-05

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE CONSTRUCCION

PÁGINA: 1 DE 1

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD: OBRA NUEVA

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

Licencia No.	54874-0-25-0139	Resolucion No.	54874-0-25-0139
Fecha de Expedicion	26 DE JUNIO DE 2025	Fecha de Vencimiento	26 DE JUNIO DE 2028

Solicitante y/o Propietario	JOSE MARIA URRAYA BLANCO INVERSIONES KZAJO S.A.S
Identificacion	C.C. N° 88'221.564 de Cúcuta NIT No 901251228-7

Codigo Catastral	01-02-0283-0068-000 01-02-0283-0070-000 01-02-0283-0071-000	Mat. Inmobiliaria No.	260-376694 260-376695
Nomenclatura Según Igac	C 25N 11 117 Lo 3 BR MONTEVIDEO, SC LOMITAS LO 2, SC LOMITAS LO 1		
Nomenclatura Según instrumentos publicos	1) SC LOMITAS LOTE 1, SC LOMITAS LOTE 2		

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Responsable de la obra	ING. EDER JAVIER GALVIS LEDEZMA	C.C. N° 1'093.739.148 de Los Patios MP No 54202-197328 NTS

Descripción De La Obra

Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva (comercial), **CENTRO EMPRESARIAL KZAJO** que consta de:

Estacionamiento de camiones con un área de 3.134.1163 M2, rotonda, área de descargue.

BODEGAS KZAJO: tienda con área de construcción de 405.00 M2, **BODEGA #1** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños, área de construcción de 485.00 M2. **BODEGA #2** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños, área construcción 330.00M2, proyección mezzanine área de construcción de 76.88 M2. **BODEGA #3** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños, área de construcción de 330.00 M2, proyección mezzanine área de construcción de 76.88 M2. **BODEGA #4** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños, área de construcción de 330.00 M2, proyección mezzanine área de construcción de 84.92 M2. cuenta con 9 parqueaderos con andenes, rampla de acceso. Área Total de construcción **2.118.68 M2.**

SERVITECA Y CAR WASH primer piso: compuesto por parqueaderos, andén superior, lavado motos, lavado y secado de carros, sala de espera / comercio, dos (2) baños, sala de estar, recepción / pago, administración con **área construcción 108.33 M2.** **Segundo piso:** Zona administrativa- proyección oficinas, hall, bodega de aceites, placa plana. con **área de construcción de 228.01 M2.** Zona de lavado con **área de construcción de 300.00M2.** **SCANN** con área de construcción 255.93 M2. **Área de secado con un área de construcción de 14.58 M2.** **AREA TOTAL CONSTRUIDA 906.85 M2.**

PLAZOLETA DE COMIDAS compuesto por **Primer Piso:** terraza, ocho (8) locales compuestos por cocina y punto de atención, dos (2) locales, pasillo de circulación, pasillo de control familiar, zona de juegos infantiles, dos (2) baños, restaurante, aseo, hall, baño familiar, baño de hombre, baño de mujer, escaleras de acceso a segundo piso. **Con un área de 678.57 M2.** **segundo piso:** salón de juegos mecánicos, hall, terraza – bar, con **área de construcción 602.24 M2.** **área total de construcción plazoleta de comidas 1.280.81 M2.**

EDIFICIO EMPRESARIAL KZAJO compuesto por **PLANTA SÓTANO:** parqueadero gerencial, ascensor gerente, bodega/maquinas, zona de motos, veintisiete (27) parqueaderos, escaleras de acceso a primer piso. **Área de construcción 880.27 M2 primer piso:** lobby, ascensor gerente, hall de servicios, hall de acceso, deposito médico, siete (7) locales, bodega, archivo, acceso a restaurante, bodega restaurante, ascensor restaurante, cuarto RAK, archivo KZAJO, fundación KZAJO, cuarto de vigilante, MC, cuarto DVR, nueve (9) baños, escaleras de acceso a segundo piso. **Área de construcción:351.54 M2 segundo piso:** once (11) cubículos de oficina, sala de estar, ascensor gerente, sala de monitoreo, escaleras de acceso a tercer piso, punto de impresión, cafetín, baño damas, cuarto de aseo, baños caballeros, baños discapacitados. **Área de**



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 2 DE 1

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

construcción:428.00 M2. Tercer piso: escaleras de acceso a cuarto piso, ascensor gerente, tarima, cabina de sonido y luces, backstage-zona de artistas, utilería, bodega, salón de eventos, cocina, baño damas, baños caballeros, baño de discapacitados, cuarto de aseo. **Área de construcción:428.00 M2. Cuarto piso:** escaleras de acceso a quinto piso, ascensor gerente, asistencia presidencia, sala de juntas, bar, gerencia KZAJÓ, tres (3) oficinas, oficina subdirector con baño y cuarto de aseo, hall, dos (2) baños auxiliares, habitación con baño privado, dos (2) salas de estar. **Área de construcción:428.00 M2. Quinto piso:** ascensor gerente, zona de cocteles y helados, terraza, restaurante – zona VIP, área de emergencia-maquinas, área de acceso lobby-recibo, ascensor, MC, tres (3) baños, área de servicios y cocina, bar. Con placa plana, pergolado y domo. **Área de construcción:428.00 M2. Área total de construcción 2.943.81 M2.**

HOTEL KZAJÓ: compuesto por **primero piso:** área de acceso, lobby, ascensor, escaleras de acceso a segundo piso, recepción, bodega, cuarto de apoyo con baño auxiliar, hall, zona de conexión, comedor, cocina, dos (2) habitaciones con closet y baño privado. **Área de construcción 227.50 M2. Segundo piso:** escaleras de acceso a tercer piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, siete (7) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2. Tercer piso:** escaleras de acceso a tercer piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, siete (7) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2. Cuarto piso:** escaleras de acceso a quinto piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, cinco (5) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de lavado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2. Planta cubierta:** cuarto de máquinas, dos (2) áreas de ventilación, placa plana. **AREA TOTAL CONSTRUIDA: 854.53 M2.**

E.D.S No 1 ZARETH: cuarto eléctrico, cuarto de desechos, recepción, oficina gerente con baño privado, isleros con baño privado, baño de damas, baño de caballeros. Con cubierta en placa plana, tanque subterráneo, alzado de isla, cuatro (4) dispensadores de gasolina, nueve (9) parqueaderos. **área de construcción 307.92 M2.**

E.D.S. No 2 KJUF: recepción, oficina de gerente con baño privado, isleros con baño privado, cuarto eléctrico, cuarto de desechos, baño de damas, baño de caballeros. Con cubierta en placa plana, tanque subterráneo, alzado de isla, cuatro (4) dispensadores de gasolina. **área de construcción 307.70 M2**

Zona Según El Modelo De Ocupacion (P.B.O.T)		Zona (EJE ESTRUCTURANTE)	
NUMERO DE SOLUCIONES		Comercial	
Estrato	COMERCIAL	VIS	NO
Indice de Ocupación	0.1846%	Indice de Construcción	0.339 %
Area Total del Lote Según F.M.	26.158,15 M2	Area Total del Lote Según Planos	26.158,15 M2
Area Total a Construida	9.527,30 M2	Area Libre	-----
Altura Total en Metros		Altura Total en Pisos	cinco (5) pisos
Medida de Anden y de Antejardin	acuerdo 043 del 28 de diciembre 2000 y acuerdo 012 del 27 de diciembre 2011.		
Medida de Aislamiento Posterior	acuerdo 043 del 28 de diciembre 2000 y acuerdo 012 del 27 de diciembre 2011.		

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 26 de junio de 2025, en constancia se expide el presente formato definitivo.



Dr. PABLO CÁRDENAS GARCÍA
Subsecretaria de Control Urbano



Firma de Recibido Parte Interesada

NOTA: El beneficiario de esta licencia 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.

	Cargo	Firma
Proyecto:	Evelyn Torres Chacón	Auxiliar Administrativo
Revisó:	Vicente Manuel Míse Peña	Técnico Operativo Subsecretaria de Control Urbano
Aprobó:	Dr. 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: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 1 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

RESOLUCION N° 54874-0-25-0139

(26 DE JUNIO DE 2025)

**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA USO
COMERCIAL**

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 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.

CONSIDERANDO:

Que, el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7 presento el día 22 de marzo de 2024, ante esta oficina la solicitud de licencia de construcción en la modalidad Obra Nueva (Uso comercial), correspondiente al predio identificado con cedula Catastral **01-02-0283-0068-000, 01-02-0283-0070-000, 01-02-0283-0071-000**, con nomenclatura domiciliaria según el IGAC ubicado en **C 25N 11 117 Lo 3 BR MONTEVIDEO, SC LOMITAS LO 2, SC LOMITAS LO 1** y Certificado de Tradición del inmueble con la matrícula inmobiliaria No. **260-376694, 260-376695** nomenclatura según instrumentos públicos **1) SC LOMITAS LOTE 1, SC LOMITAS LOTE 2**, del Municipio de Villa del Rosario, para lo cual el interesado allegó la documentación establecida en la Resolución N° 1025 y N° 1026 del año 2021 y 2022 emanadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para efectos de poder acceder a la licencia urbanística solicitada, requisitos que se relacionan a continuación:

1. Copia de Certificado de Tradición del inmueble objeto de la esta solicitud, matrícula inmobiliaria **260-376694, 260-376695**, cuya fecha de expedición no es superior a un mes antes de la fecha de la solicitud, en que se aprecia que el propietario corresponde al inmueble.
2. Copia del documento paz y salvo del impuesto predial indicando predio Código Catastral **01-02-0283-0068-000, 01-02-0283-0070-000, 01-02-0283-0071-000** ubicado en **C 25N 11 117 Lo 3 BR**



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 2 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MONTEVIDEO, del Municipio de Villa del Rosario. Copia recibo pago de impuesto predial correspondiente al lote objeto de la solicitud.

3. La relación de dirección de correspondencia de los predios colindantes, para efectos de comunicar sobre la solicitud presentada. El solicitante no presentó la información por lo que este despacho procede a comunicar sobre la solicitud, mediante edicto de prensa a publicar en un diario de amplia circulación nacional o local.

1. Copia documento de identidad del constructor responsable del proyecto, el **ING. EDER JAVIER GALVIS LEDEZMA** identificada con la cedula de ciudadanía N° 1'093.739.148 de Los Patios y MP No 54202-197328 NTS
2. Planos arquitectónicos firmados por el **ARQ. DAVID ANDRES HIGUERA CORTES** identificado con la cedula de ciudadanía N° 1'090.418.409 de Cúcuta y MP No A21882014-1090418409.
3. Planos tanques 1,2 **ESTACIÓN DE SERVICIO KJUF** firmados por el **ING MECANICO PEDRO ALFONSO HERNANDEZ MELENDEZ** identificado con la cedula de ciudadanía N° 13'247.831 de Cúcuta y MP No 54230-09989
4. Planos Estructurales y memorias de los cálculos firmados por el proyecto **ING. FIDEL ERNESTO CUBEROS CUBEROS** identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'217.855 de Cúcuta con MP 54202-77486.
5. Estudio hidrológico y análisis de riesgo del proyecto firmado por **CRISTIAN CAMILO VERGARA VILLAN**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1'090.468.158 de Cúcuta con MP 54238-370790 NTS
6. Estudio de suelos firmado por el proyecto **ING. SERGIO GABRIEL QUINTERO ARIAS** identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'267.936 de Cúcuta, con MP 54202-180505NTS
7. Formulario de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante
8. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia.
9. Paz y salvo municipal.
10. Pagos realizados por licencia **RECIBO N° CU00051749** y escombrera. **FACTURA. SM 4709.**

Que, presentó los siguientes documentos conforme a la Resolución N° 1025 y N° 1026 del 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

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, se dio cumplimiento a la citación de vecinos colindantes mediante la publicación en el Diario La Opinión de fecha **03 de abril de 2024**, para que estos se hicieran parte y pudiesen hacer valer sus



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 3 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

derechos, según lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1783/2021. Se hace constar que dentro del término establecido en el Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.2.2. Modificado parcialmente por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021, no se recibió observación u objeción alguna en relación con el trámite de licencia solicitado por parte de vecinos, ni terceros.

Que, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15 modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se instaló en el predio una valla en fondo amarillo en que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de licencia, que cumple con las características establecidas en la norma (radicación, fecha de la radicación, autoridad ante la que se tramita la solicitud, uso y características básicas del proyecto), allegando fotografías, las cuales se anexaron al respectivo expediente administrativo.

Que, esta oficina realizó la revisión de los aspectos técnicos, jurídicos, urbanísticos y arquitectónicos relativos al proyecto, verificando normas urbanísticas y demás reglamentaciones vigentes aplicables al mismo, encontrando que la solicitud de licencia de construcción en la modalidad Obra Nueva de uso comercial **S E ENCUENTRA AJUSTADA Y ES VIABLE DAR TRÁMITE A LA MISMA**

11. Que, es responsable del proyecto el **ING. EDER JAVIER GALVIS LEDEZMA** identificada con la cedula de ciudadanía N° 1'093.739.148 de Los Patios y MP No 54202-197328 NTS

Que, la obra a realizar se compone de:

Dirección: **C 25N 11 117 Lo 3 BR MONTEVIDEO, SC LOMITAS LO 2, SC LOMITAS LO 1**, del Municipio de Villa del Rosario.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva (comercial), **CENTRO EMPRESARIAL KZAJO** que consta de:

Estacionamiento de camiones con un área de 3.134.1163 M2, rotonda, área de descargue.

BODEGAS KZAJO: tienda con área de construcción de 405.00 M2,

BODEGA #1 cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños. área de construcción de 485.00 M2. **BODEGA #2** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños, área construcción 330.00M2, proyección mezzanini área de construcción de 76.88 M2. **BODEGA #3** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños. área de construcción de 330.00 M2, proyección mezzanini área de construcción de 76.88 M2. **BODEGA #4** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños. área de construcción de 330.00 M2, proyección mezzanini área de construcción de 84.92 M2. cuenta con 9 parqueaderos con andenes, rampla de acceso. Área Total de construcción **2.118.68 M2**.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 4 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO DE AREAS CENTRO EMPRESARIAL KZAJO

AREA DE LOTE	26.158,15 M2
AREA ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES	3.134,11 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	9.527,30 M2

CUADRO DE AREA BODEGA KZAJO

AREA LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA TIENDA	405.00 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 1	485.00 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 2	330.00 M2
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	76.88 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 3	330.00 M2
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	76.88 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 4	330.00 M2
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	84.92 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2.118.68 M2
INDICE DE OCUPACION	0.0080 %
INDICE DE CONSTRUCCION	0.0080 %

SERVITECA Y CAR WASH primer piso: compuesto por parqueaderos, anden superior, lavado motos, lavado y secado de carros, sala de espera / comercio, dos (2) baños, sala de estar, recepción / pago, administración con **área construcción 108.33 M2**. **Segundo piso:** Zona administrativa- proyección oficinas, hall, bodega de aceites, placa plana. con **área de construcción de 228.01 M2**. Zona de lavado con **área de construcción de 300.00M2**. SCANN con **área de construcción 255.93 M2**. **Área de secado con un área de construcción de 14.58 M2**. **AREA TOTAL CONSTRUIDA 906.85 M2**.

CUADRO DE AREAS SERVITECA Y CAR WASH

AREA LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMERO PISO	108.33 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	228.01 M2
AREA CONSTRUIDA ZNA DE LAVADO	300.00 M2
AREA CONSTRUIDA SCANN	255.93 M2
AREA CONSTRUIDA SECADO	14.58 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	906.85 M2
INDICE DE OCUPACION	0.025 %
INDICE DE CONSTRUCCION	0.034 %

PLAZOLETA DE COMIDAS compuesto por **Primer Piso:** terraza, ocho (8) locales compuestos por cocina y punto de atención, dos (2) locales, pasillo de circulación, pasillo de control familiar, zona de juegos infantiles, dos (2) baños, restaurante, aseo, hall, baño familiar, baño de hombre, baño de mujer, escaleras de acceso a segundo piso. **Con un área de 678.57 M2**. **segundo piso:** salón de juegos mecánicos, hall, terraza – bar, con **área de construcción 602.24 M2**. **área total de construcción plazoleta de comidas 1.280.81 M2**.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 5 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO DE AREAS PLAZOLETA DE COMIDAS

AREA DEL LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMERO PISO	678.57 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	602.24 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1280.81 M2
INDIC DE OCUPACION	0.025%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.048%

EDIFICIO EMPRESARIAL KZAJO compuesto por **PLANTA SÓTANO**: parqueadero gerencial, ascensor gerente, bodega/maquinas, zona de motos, veintisiete (27) parqueaderos, escaleras de acceso a primer piso. **Área de construcción 880.27 M2 primer piso**: lobby, ascensor gerente, hall de servicios, hall de acceso, deposito médico, siete (7) locales, bodega, archivo, acceso a restaurante, bodega restaurante, ascensor restaurante, cuarto RAK, archivo KZAJO, fundación KZAJO, cuarto de vigilante, MC, cuarto DVR, nueve (9) baños, escaleras de acceso a segundo piso. **Área de construcción: 351.54 M2 segundo piso**: once (11) cubículos de oficina, sala de estar, ascensor gerente, sala de monitoreo, escaleras de acceso a tercer piso, punto de impresión, cafetín, baño damas, cuarto de aseo, baños caballeros, baños discapacitados. **Área de construcción: 428.00 M2. Tercer piso**: escaleras de acceso a cuarto piso, ascensor gerente, tarima, cabina de sonido y luces, backstage-zona de artistas, utilería, bodega, salón de eventos, cocina, baño damas, baños caballeros, baño de discapacitados, cuarto de aseo. **Área de construcción: 428.00 M2. Cuarto piso**: escaleras de acceso a quinto piso, ascensor gerente, asistencia presidencia, sala de juntas, bar, gerencia KZAJO, tres (3) oficinas, oficina subdirector con baño y cuarto de aseo, hall, dos (2) baños auxiliares, habitación con baño privado, dos (2) salas de estar. **Área de construcción: 428.00 M2. Quinto piso**: ascensor gerente, zona de cocteles y helados, terraza, restaurante – zona VIP, área de emergencia-maquinas, área de acceso lobby-recibo, ascensor, MC, tres (3) baños, área de servicios y cocina, bar. Con placa plana, pergolado y domo. **Área de construcción: 428.00 M2. Área total de construcción 2.943.81 M2.**

CUADRO DE AREA EDIFICIO EMPRESARIAL KZAJO

AREA DE LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA SOTANO	880.27 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMERO PISO	351.54 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	428.00 M2
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	428.00 M2
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO	428.00 M2
AREA CONSTRUIDA QUINTO PISO	428.00 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2.943.81 M2
INDICE DE OCUPACION	0.013%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.112%

HOTEL KZAJO: compuesto por **primero piso**: área de acceso, lobby, ascensor, escaleras de acceso a segundo piso, recepción, bodega, cuarto de apoyo con baño auxiliar, hall, zona de conexión, comedor, cocina, dos (2) habitaciones con closet y baño privado. **Área de construcción 227.50 M2. Segundo piso**: escaleras de acceso a tercer piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, siete (7) habitaciones con

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 6 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

closet y baño privado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2. Tercer piso:** escaleras de acceso a tercer piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, siete (7) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2. Cuarto piso:** escaleras de acceso a quinto piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, cinco (5) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de lavado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2. Planta cubierta:** cuarto de máquinas, dos (2) áreas de ventilación, placa plana. **AREA TOTAL CONSTRUIDA: 854.53 M2.**

CUADRO DE AREAS HOTEL KZAJO

AREA LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	227.50 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	209.01 M2
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	209.01 M2
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO	209.01 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	854.53 M2
INDICE DE OCUPACION	0.0086%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.032%

E.D.S No 1 ZARETH: cuarto eléctrico, cuarto de desechos, recepción, oficina gerente con baño privado, isleros con baño privado, baño de damas, baño de caballeros. Con cubierta en placa plana, tanque subterráneo, alzado de isla, cuatro (4) dispensadores de gasolina, nueve (9) parqueaderos. **área de construcción 307.92 M2.**

CUADRO DE AREAS EDS No 1 ZARETH.

AREA DE LOTE	21.024.73 M2
AREA CONSTRUIDA ISLA - DISPENSADOR	192.00 M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	115.92 M2
AREA EXCAVACION TANQUES	500.60 M3
AREA TOTAL CONSTRUIDA	307.92 M2
INDICE DE OCUPACION	0.014%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.014%

E.D.S. No 2 KJUF: recepción, oficina de gerente con baño privado, isleros con baño privado, cuarto eléctrico, cuarto de desechos, baño de damas, baño de caballeros. Con cubierta en placa plana, tanque subterráneo, alzado de isla, cuatro (4) dispensadores de gasolina. **área de construcción 307.70 M2**

CUADRO DE AREAS E.D.S. No 2 KJUF

AREA DE LOTE	5.233.42 M2
AREA CONSTRUIDA ISLA - DISPENSADOR	192.00 M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	115.92 M2
AREA EXCAVACION TANQUES	432.00 M3
AREA TOTAL CONSTRUIDA	307.70 M2
INDICE DE OCUPACION	0.058%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.058%

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 7 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

TERRAZA CAFÉ: compuesto por un piso, área de construcción 870.00 M2

CUADRO DE AREAS TERRAZA CAFE

AREA DE LOTE	26.158,15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	870.00 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	870.00 M2
INDICE DE OCUPACION	0.033%
INDICE DE OCUPACION	0.033 %

Que, la Subsecretaria de Control Urbano 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 correspondan a la naturaleza del proyecto a desarrollar:

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.
1. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
 2. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente (NSR) 10.
 3. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del arquitecto geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 8 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

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.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
4. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
5. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
6. 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.
7. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
8. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
9. 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.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 9 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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

- 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- Dar cumplimiento al Acuerdo 003 de 1997, que se refiere a la reglamentación y el manejo de los escombros y otras normas sobre el espacio público y protección de los peatones, etc.
- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- 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.
- 7- 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 del MAVDT.
- 8- 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.
- 9- Atender lo dispuesto en la Resolución 3673 de 2008, del Ministerio de Protección Social por la cual se establece el Reglamento Técnico de trabajo seguro en alturas del Ministerio de Protección Social, especialmente lo dispuesto en los títulos IV, V y VI.

Que, de conformidad con el **ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11** Modificado por el art. 14, Decreto Nacional 1203 de 2017. **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 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



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 10 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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, 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, 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. Cuando alguno de 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.

Que, el titular de la licencia será el responsable de cumplir con lo estipulado en la ley 1228 de julio 17 de 2008, artículos 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11, debido a que el predio colinda a un costado con el anillo vial oriental correspondiente a la vía 55; y cumplir con lo descrito en el artículo 14 del acuerdo 012 del 2011.

Que, el titular de la licencia debe cumplir los aislamientos respectivos de los drenajes naturales que existen en el predio, ya que estas áreas no son urbanizables, de acuerdo al artículo 93 normas específicas del acuerdo 043 de 2000.

Que, de conformidad con la competencia que le corresponde a la Secretaria de Planeación Municipal del Municipio de Villa del Rosario como superior funcional de la oficina de la oficina de la Subsecretaria de Control Urbano, dicha oficina expidió en fecha 15 de mayo de 2024, CONCEPTO DE USO DE SUELO CUS No 106-2024 para el predio con código catastral **01-02-0283-0033-000**, certificando que el predio se encuentra localizado sobre **C 25N 11 117 Lo 3 BR MONTEVIDEO, SC LOMITAS LO 2, SC LOMITAS LO 1**, para uso propuesto estación de servicio (centro comercial KZAJÓ) con actividad de la zona comercial, en cual la descripción del uso es el siguiente Descripción del uso). Eje



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 11 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Estructurante Comercio grupo 4 Son aquellas de alta tendencia a la mezcla de uso comercial y de servicios especializados combinados con usos industriales compatibles entre sí, Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace incompatibles e inviables con la vivienda. A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos de comercio: Venta de combustible. EL Uso es condicionado y Restringido.

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

Que, están todos los requisitos de Ley para acceder a la solicitud de licencia presentada por el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7

Este despacho en mérito de lo expuesto:

RESUELVE

PRIMERO: Conceder Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva (comercial) a nombre del señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7, Por un término de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la misma.

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

La obra a aprobada se compone de:

Dirección: C 25N 11 117 Lo 3 BR MONTEVIDEO, SC LOMITAS LO 2, SC LOMITAS LO 1, del Municipio de Villa del Rosario.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva (comercial), **CENTRO EMPRESARIAL KZAJO** que consta de:
Estacionamiento de camiones con un área de 3.134.1163 M2, rotonda, área de descargue.

BODEGAS KZAJO: tienda con área de construcción de 405.00 M2, **BODEGA #1** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños. área de construcción de 485.00 M2.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 12 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

BODEGA #2 cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños, área construcción 330.00M2, proyección mezzanine área de construcción de 76.88 M2. **BODEGA #3** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños. área de construcción de 330.00 M2, proyección mezzanine área de construcción de 76.88 M2. **BODEGA #4** cuenta con dos (2) oficinas auxiliares, una (1) oficina principal, dos (2) baños. área de construcción de 330.00 M2, proyección mezzanine área de construcción de 84.92 M2. cuenta con 9 parqueaderos con andenes, rampla de acceso. Área Total de construcción **2.118.68 M2**.

CUADRO DE AREA BODEGA KZAJO

AREA LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA TIENDA	405.00 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 1	485.00 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 2	330.00 M2
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	76.88 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 3	330.00 M2
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	76.88 M2
AREA COSNTRUIDA BODEGA 4	330.00 M2
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	84.92 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2.118.68 M2
INDICE DE OCUPACION	0.0080 %
INDICE DE CONSTRUCCION	0.0080 %

SERVITECA Y CAR WASH PRIMER PISO: compuesto por parqueaderos, anden superior, lavado motos, lavado y secado de carros, sala de espera / comercio, dos (2) baños, sala de estar, recepción / pago, administración con **área construcción 108.33 M2**. **SEGUNDO PISO:** Zona administrativa-proyección oficinas, hall, bodega de aceites, placa plana. con **área de construcción de 228.01 M2**. Zona de lavado con **área de construcción de 300.00M2**. **SCANN** con área de construcción **255.93 M2**. **Área de secado** con un **área de construcción de 14.58 M2**. **AREA TOTAL CONSTRUIDA 906.85 M2**.

CUADRO DE AREAS SERVITECA Y CAR WASH

AREA LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMERO PISO	108.33 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	228.01 M2
AREA CONSTRUIDA ZNA DE LAVADO	300.00 M2
AREA CONSTRUIDA SCANN	255.93 M2
AREA CONSTRUIDA SECADO	14.58 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	906.85 M2
INDICE DE OCUPACION	0.025 %
INDICE DE CONSTRUCCION	0.034 %

PLAZOLETA DE COMIDAS compuesto por **PRIMER PISO:** terraza, ocho (8) locales compuestos por cocina y punto de atención, dos (2) locales, pasillo de circulación, pasillo de control familiar, zona de juegos infantiles, dos (2) baños, restaurante, aseo, hall, baño familiar, baño de hombre, baño de mujer, escaleras de acceso a segundo piso. **Con un área de 678.57 M2**. **SEGUNDO PISO:** salón de juegos mecánicos, hall, terraza – bar, con **área de construcción 602.24 M2**. **área total de construcción plazoleta de comidas 1.280.81 M2**.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 13 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO DE AREAS PLAZOLETA DE COMIDAS

AREA DEL LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMERO PISO	678.57 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	602.24 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1280.81 M2
INDIC DE OCUPACION	0.025%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.048%

EDIFICIO EMPRESARIAL KZAJO compuesto por **PLANTA SÓTANO**: parqueadero gerencial, ascensor gerente, bodega/maquinas, zona de motos, veintisiete (27) parqueaderos, escaleras de acceso a primer piso. **Área de construcción 880.27 M2** **PRIMER PISO**: lobby, ascensor gerente, hall de servicios, hall de acceso, deposito médico, siete (7) locales, bodega, archivo, acceso a restaurante, bodega restaurante, ascensor restaurante, cuarto RAK, archivo KZAJO, fundación KZAJO, cuarto de vigilante, MC, cuarto DVR, nueve (9) baños, escaleras de acceso a segundo piso. **Área de construcción:351.54 M2** **SEGUNDO PISO**: once (11) cubículos de oficina, sala de estar, ascensor gerente, sala de monitoreo, escaleras de acceso a tercer piso, punto de impresión, cafetín, baño damas, cuarto de aseo, baños caballeros, baños discapacitados. **Área de construcción:428.00 M2.** **TERCER PISO**: escaleras de acceso a cuarto piso, ascensor gerente, tarima, cabina de sonido y luces, backstage-zona de artistas, utilería, bodega, salón de eventos, cocina, baño damas, baños caballeros, baño de discapacitados, cuarto de aseo. **Área de construcción:428.00 M2.** **CUARTO PISO**: escaleras de acceso a quinto piso, ascensor gerente, asistencia presidencia, sala de juntas, bar, gerencia KZAJO, tres (3) oficinas, oficina subdirector con baño y cuarto de aseo, hall, dos (2) baños auxiliares, habitación con baño privado, dos (2) salas de estar. **Área de construcción:428.00 M2.** **QUINTO PISO**: ascensor gerente, zona de cocteles y helados, terraza, restaurante – zona VIP, área de emergencia-maquinas, área de acceso lobby-recibo, ascensor, MC, tres (3) baños, área de servicios y cocina, bar. Con placa plana, pergolado y domo. **Área de construcción:428.00 M2. Área total de construcción 2.943.81 M2.**

CUADRO DE AREA EDIFICIO EMPRESARIAL KZAJO

AREA DE LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA SOTANO	880.27 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMERO PISO	351.54 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	428.00 M2
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	428.00 M2
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO	428.00 M2
AREA CONSTRUIDA QUINTO PISO	428.00 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2.943.81 M2
INDICE DE OCUPACION	0.013%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.112%

HOTEL KZAJO: compuesto por **PRIMERO PISO**: área de acceso, lobby, ascensor, escaleras de acceso a segundo piso, recepción, bodega, cuarto de apoyo con baño auxiliar, hall, zona de conexión, comedor, cocina, dos (2) habitaciones con closet y baño privado. **Área de construcción 227.50 M2.**



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 14 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

SEGUNDO PISO: escaleras de acceso a tercer piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, siete (7) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2.**

TERCER PISO: escaleras de acceso a tercer piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, siete (7) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2.**

CUARTO PISO: escaleras de acceso a quinto piso, ascensor, dos (2) halls tipo pasillo, cinco (5) habitaciones con closet y baño privado, cuarto de lavado, cuarto de linos, cuarto de aseo. **Área de construcción 209.01 M2.**

PLANTA CUBIERTA: cuarto de máquinas, dos (2) áreas de ventilación, placa plana. **AREA TOTAL CONSTRUIDA: 854.53 M2.**

CUADRO DE AREAS HOTEL KZAJO

AREA LOTE	26.158.15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	227.50 M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	209.01 M2
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	209.01 M2
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO	209.01 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	854.53 M2
INDICE DE OCUPACION	0.0086%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.032%

E.D.S No 1 ZARETH: cuarto eléctrico, cuarto de desechos, recepción, oficina gerente con baño privado, isleros con baño privado, baño de damas, baño de caballeros. Con cubierta en placa plana, tanque subterráneo, alzado de isla, cuatro (4) dispensadores de gasolina, nueve (9) parqueaderos. **área de construcción 307.92 M2.**

CUADRO DE AREAS EDS No 1 ZARETH.

AREA DE LOTE	21.024.73 M2
AREA CONSTRUIDA ISLA - DISPENSADOR	192.00 M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	115.92 M2
AREA EXCAVACION TANQUES	500.60 M3
AREA TOTAL CONSTRUIDA	307.92 M2
INDICE DE OCUPACION	0.014%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.014%

E.D.S. No 2 KJUF: recepción, oficina de gerente con baño privado, isleros con baño privado, cuarto eléctrico, cuarto de desechos, baño de damas, baño de caballeros. Con cubierta en placa plana, tanque subterráneo, alzado de isla, cuatro (4) dispensadores de gasolina. **área de construcción 307.70 M2**

CUADRO DE AREAS E.D.S. No 2 KJUF

AREA DE LOTE	5.233.42 M2
AREA CONSTRUIDA ISLA - DISPENSADOR	192.00 M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	115.92 M2
AREA EXCAVACION TANQUES	432.00 M3
AREA TOTAL CONSTRUIDA	307.70 M2
INDICE DE OCUPACION	0.058%
INDICE DE CONSTRUCCION	0.058%

TERRAZA CAFÉ: compuesto por un piso, área de construcción 870.00 M2



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 15 DE 17

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CUADRO DE AREAS TERRAZA CAFE

AREA DE LOTE	26.158,15 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	870.00 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	870.00 M2
INDICE DE OCUPACION	0.033%
INDICE DE OCUPACION	0.033 %

SEGUNDO: Que el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7, durante la vigencia de la presente resolución, desarrollará la obra conforme a las normas urbanísticas, planos arquitectónicos, estructurales y especificaciones vigentes.

TERCERO: Que el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7, 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: Que el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7, mediante la presente licencia, el interesado o propietario de ella se compromete realizar los controles mínimos de calidad que establece la Ley 1796 de 2016 artículo 5°. El artículo 19 de la Ley 400 de 1997, quedará así:

Artículo 19. Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que están exentas de supervisión técnica independiente el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello el constructor durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra

QUINTO: Que. Una vez finalizada la obra el titular responsable o constructor solicitará la **Autorización de Ocupación de Inmuebles** al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto 1203 de 2017 Artículo 13. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.1 al Decreto Único Reglamentario



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 16 DE 17
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO		

1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, adicionado por el artículo 32 el Decreto Nacional 1783 de 2021. En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia de construcción o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

SEXTO: 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 resistente.

SEPTIMO: Que el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7, o a la persona debidamente 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, informándole que contra el presente acto administrativo proceden el recurso de reposición y el subsidio de apelación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, conforme a los términos establecidos en el Código Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (CPACA).

OCTAVO: 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

NOVENO: Que, según oficio SVI-I 012-25 de fecha 11 de marzo de 2025, emiten concepto del carreteable localizado en la calle 25 N del barrio Montevideo 1, desde la autopista internacional hacia el anillo vial.

DECIMO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse el formato definitivo de la licencia N° 54874-0-25-0139

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

PABLO CARDENAS GARCIA

Subsecretario de Control Urbano

		Cargo	Firma
Proyecto:	Evelin Astrid Torres Chacón	Auxiliar Administrativo	Evelin Torres Chacón
Revisó:	Victor Manuel Mise Peña	Técnico Operativo Subsecretaria de Control Urbano	
Aprobó:	Dr 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: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE CONSTRUCCION	PÁGINA: 17 DE 17
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO		

CONTROL URBANO ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

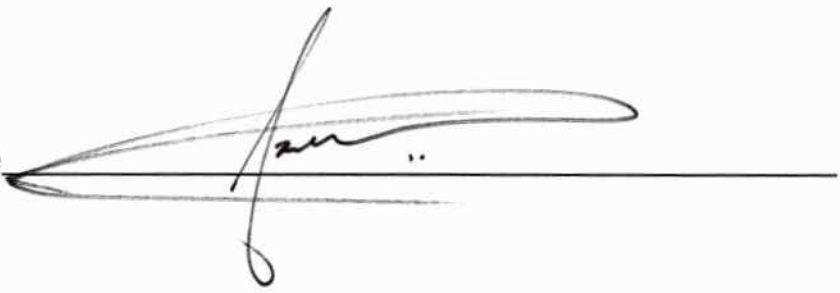
En Villa del Rosario siendo el día 26 de junio de 2025 se presentó el señor **JOSE MARIA URRAYA BLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 88'221.564 de Cúcuta, como representante legal de **INVERSIONES KZAJO S.A.S.** con NIT No 901251228-7, con el objeto de recibir notificación personal de la resolución por medio de la cual se concede licencia de construcción en la modalidad Obra Nueva N° 54874-0-25-0139 de fecha **26 DE JUNIO DE 2025**

Se hace entrega de copia íntegra de la resolución y se indica que contra él proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación, que puedan presentarse ante el mismo funcionario que dictó el acto administrativo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presente notificación.

La persona manifiesta que renuncia a los términos de ejecutoria para presentar los recursos de la vía administrativa que proceden en contra del acto administrativo.

La presente resolución se encuentra debidamente ejecutoriada, a partir del 26 de junio de 2025

El compareciente



Notifico

Evelyn Torres Chacón

Evelyn Astrid Torres Chacón
Auxiliar Administrativo

