

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 1 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**RESOLUCION N° 006- 023  
24 DE ABRIL DE 2023**

**MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA UNA LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION VIGENTE APROBADA EN FECHA 09 DE MARZO DE 2022 LICENCIA N° 54874-0-22-0075**

La suscrita Subsecretaria 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,

**CONSIDERANDO:**

**Que,** en fecha 31 de marzo del 2023 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, para efectos de modificar la licencia Urbanística de Urbanismo y Construcción modalidad Obra Nueva vigente expedida a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, cuyo Representante Legal es el señor

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 2 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., licencia concedida sobre el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria matriz N° **260 – 257846** y con Códigos Catastrales: 01-01-0307-0150-000 y localizado según nomenclatura del IGAC en **RANCHO CUATRO LOMITAS** y nomenclatura según instrumentos públicos **LOTE EL CUAL FORMA PARTE DE LA FINCA SABANA DE LOS TRAPICHES LOTE RANCHO CUATRO B, MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.**

**Que**, en fecha 09 de marzo de 2022 la Subsecretaría de Control Urbano se expidió la licencia mixta de Urbanismo y Construcción N° 54874-0-22-0075 a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, cuyo Representante Legal es el señor **SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., para efectos de realizar el proyecto arquitectónico denominado **“URBANIZACION TRAPICHES RESERVADO”**, el cual inicialmente constaba de la siguiente descripción y áreas a desarrollar de acuerdo a lo aprobado:

La obra a realizar se compone de:

Dirección: **RANCHO CUATRO B. LOMITAS**, del Municipio de Villa del Rosario.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** SOLICITUD DE LA LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO DENOMINADO URBANIZACIÓN TRAPICHES RESERVADO MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE CIENTO VEINTE (120) UNIDADES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES VIS, ÁREAS VERDES, VÁAS, ANDENES , CON UNA ÁREA DE TERRENO DE 10887,82M2 Y UN ÁREA NETA URBANISABLE DE 6573,6M2. CADA VIVIENDA CONSTA DE: PRIMER NIVEL: PATIO, BAÑO SOCIAL, COCINA, SALA-COMEDOR, ANTEJARDIN, GARAJE, ESCALERAS A SEGUNDO PISO. SEGUNDO NIVEL: (2) ALCOBAS, UN (1) BAÑO Y ESCALERA A TERRAZA. CON UNA ÁREA DE LOTE POR CADA VIVIENDA DE 54.78 M2, UN ÁREA CONSTRUIDA POR VIVIENDA DE 52 M2



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 3 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

Y UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR LAS CIENTO VEINTE (120) VIVIENDAS DE 6240M2.

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-2, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda de interés social VIS.

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

**CUADRO DE AREAS**

CUADRO DE ÁREAS (M2)	
ÁREA BRUTA TOTAL LOTE	10887,82
ÁREA AFECTACIONES	
VÍAS	2105
ANDENES	1026
TOTAL AFECTACIONES	3131
ÁREA DE CESIÓN TIPO 1	
EQUIPAMIENTO	770
ZONA VERDE	413,22
TOTAL	1183,22
ÁREA NETA URBANIZABLE	
ÁREA X CADA LOTE	54,78
<b>TOTAL ÁREA NETA URBANIZABLE POR LOS 120 LOTES</b>	<b>6573,6</b>

CUADRO DE ÁREAS POR CASA(M2)	
ÁREA DE CADA LOTE	54,78
ÁREA PRIMER PISO	30,24
ÁREA SEGUNDO PISO	21,96
ÁREA CONSTRUIDA POR CASA	52
IND CONSTRUCCIÓN	0,95
IND OCUPACIÓN	0,55

**Que**, en fecha 31 de marzo de 2023, la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, cuyo Representante Legal es el señor **SEBASTIÁN**



	<b>PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD</b>	<b>CÓDIGO: FGD02-06</b>	 <b>Alcaldía de Villa del Rosario</b>
	<b>GESTIÓN DOCUMENTAL</b>	<b>VERSIÓN: 03</b>	
	<b>MODIFICACIÓN DE LICENCIA</b>	<b>PÁGINA: 4 DE 18</b>	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., solicitó la modificación de la licencia urbanística de Urbanismo y construcción en la modalidad Obra Nueva vigente, consistente en:

Se redistribuyen las áreas de urbanismo y se proponen tres (3) manzanas como resultantes del urbanismo, y a su vez la MANZANA N° 1 resultante del urbanismo se autoriza para ser Reloteada en veinte (20) lotes unifamiliares destinados a vivienda de Interés Social (VIS); las dos restantes manzanas resultantes MANZANA N° 2 se plantea para FUTURO DESARROLLO y N° 3. En lo que respecta a la licencia de construcción, se autoriza la construcción de VEINTE (20) Viviendas Unifamiliares de Dos (2) pisos destinadas a Vivienda de Interés Social localizadas en la MANZANA N° 1 resultante del urbanismo aprobado.

La siguiente es la propuesta urbanística para la modificación de la Licencia vigente:

Dirección: **RANCHO CUATRO B. LOMITAS**, del municipio de Villa del Rosario.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** MODIFICACION DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANISMO Y CONSTRUCCION CORRESPONDIENTE A LOS SIGUIENTES DOS (2) ACTOS:

**PRIMERO:** EN LA LICENCIA DE URBANISMO SE RESDISTRIBUYEN LOS ESPACIOS PROPUESTOS INICIALMENTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO TRAPICHES RESERVADO, EL CUAL CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 10887,82 M2, CUYA MODIFICACION PROPUESTA CONSISTENTE EN EL PLANTEAMIENTO DE GENERAR TRES (3) MANZANAS, DE LAS CUALES LA MANZANA N° 1 RESULTANTE SE SOMETE A RELOTEO PARA OBTENER VEINTE (20) LOTES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS). LAS MANZANAS N° 2 QUEDA PROPUESTA PARA FUTURO DESARROLLO y N° 3.

LA URBANIZACIÓN TRAPICHES RESERVADO CUENTA CON ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS DE 460 M2, ÁREA DE ANDENES DE 320 M2, ÁREA DE ZONAS VERDES



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 5 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

DE 1114,73, Y ÁREA NETA URBANIZABLE DE 8993,09M2, LOS CUALES SE DIVIDEN ASÍ: MANZANA 1: 1095,6M2, MANZANA 2: 7446,19M2, MANZANA 3: 451,3M2.

**SEGUNDO:** LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE A LA MANZANA UNO (1) DEL PROYECTO URBANÍSTICO TRAPICHES RESERVADO, MODALIDAD OBRA NUEVA LA CUAL SE RELOTEA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VEINTE (20) UNIDADES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL VIS DE DOS (2) PISOS CADA UNA Y QUE CONSTAN DE: PRIMER NIVEL: PATIO, BAÑO SOCIAL, COCINA, SALA-COMEDOR, ANTEJARDIN, GARAJE, ESCALERAS A SEGUNDO PISO. SEGUNDO NIVEL: (2) ALCOBAS, UN (1) BAÑO Y ESCALERAS DE ACCESO A TERRAZA.

<b>ÁREA DE LOTE POR CADA VIVIENDA= 54.78 M2</b>
<b>AREA CONSTRUIDA POR VIVIENDA= 52,2 M2</b>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA LAS 20 VIVIENDAS PROPUESTAS= 1044M2.</b>

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-2, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda de interés social VIS.

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

**CUADRO DE AREAS**

<b>CUADRO DE ÁREAS TRAPICHES RESERVADO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>UNID</b>	<b>TOTAL</b>
AREA BRUTA DEL LOTE	M2	10887,82
	M2	<b>10887,82</b>
<b>LOTE</b>	<b>UNID</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>
MANZANA 1	M2	1095,6
MANZANA 2 (FUTURO DESARROLLO)	M2	7446,19



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 6 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

MANZANA 3 (FUTURO DESARROLLO)	M2	451,3
<b>TOTAL</b>	M2	<b>8993,09</b>
<b>CESIÓN TIPO 1</b>		
VIAS	M2	460
ANDENES	M2	320
ZONA VERDE	M2	1114,73
<b>TOTAL</b>		<b>1894,73</b>
<b>CUADRO DE ÁREAS TRAPICHES RESERVADO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>UNID</b>	<b>TOTAL</b>
MANZANA 1	M2	1095,6
<b>MANZANA UNO (1)</b>		
<b>LOTES</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>ÁREA</b>
CASA 1	M2	54,78
CASA 2	M2	54,78
CASA 3	M2	54,78
CASA 4	M2	54,78
CASA 5	M2	54,78
CASA 6	M2	54,78
CASA 7	M2	54,78
CASA 8	M2	54,78
CASA 9	M2	54,78
CASA 10	M2	54,78
CASA 11	M2	54,78
CASA 12	M2	54,78
CASA 13	M2	54,78
CASA 14	M2	54,78
CASA 15	M2	54,78
CASA 16	M2	54,78
CASA 17	M2	54,78
CASA 18	M2	54,78
CASA 19	M2	54,78
CASA 20	M2	54,78
<b>TOTAL</b>	<b>M2</b>	<b>1095,6</b>



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 7 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

El siguiente es el cuadro de áreas construidas que se autorizan con la modificación de la licencia urbanística:

CUADRO DE ÁREAS POR CASA(M2) MANZANA UNO (1)	
ÁREA DE CADA LOTE	54,78
ÁREA CONSTRUIDAS PRIMER PISO	30,24
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	21,96
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR CASA	52,2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,95
INDICE DE OCUPACIÓN	0,55

**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 2º.** Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 8 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

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 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**

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 9 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**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 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.*

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 10 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**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 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 la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, cuyo Representante Legal es el señor **SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., deberá hacer entrega material de las áreas de cesión.**



	<b>PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD</b>	<b>CÓDIGO: FGD02-06</b>	 <b>Alcaldía de Villa del Rosario</b>
	<b>GESTIÓN DOCUMENTAL</b>	<b>VERSIÓN: 03</b>	
	<b>MODIFICACIÓN DE LICENCIA</b>	<b>PÁGINA: 11 DE 18</b>	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

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.

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 **SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Representante Legal de la empresa constructora **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, 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.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 12 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

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).
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 Subsecretaria 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 **SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Representante Legal de la empresa constructora **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, 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.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 13 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

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)
  - 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 **SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de Representante Legal de la empresa constructora **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, no se trata de una nueva solicitud de licencia, sino que se trata de una modificación de la licencia urbanística de Urbanismo y construcción en la modalidad Obra Nueva vigente, consistente en la redistribución del urbanismo para las tres (3) manzanas propuestas y construcción de veinte (20) viviendas unifamiliares de dos (2) pisos destinadas a vivienda de interés social.

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 LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION MODIFICATORIA A LA LICENCIA N° 54874-0-22-0075 de fecha 09 de marzo de 2022 vigente, a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO S.A.S**, identificada con **NIT 901.079.266-0**, cuyo Representante Legal es el señor **SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS**



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	 Alcaldía de Villa del Rosario
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 14 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C., autorizando la redistribución de las áreas de urbanismo y se proponen tres (3) manzanas como resultantes del urbanismo, y a su vez la MANZANA N° 1 resultante del urbanismo se autoriza para ser Reloteada en veinte (20) lotes unifamiliares destinados a vivienda de Interés Social (VIS); las dos restantes manzanas resultantes MANZANA N° 2 se plantea para FUTURO DESARROLLO y N° 3. En lo que respecta a la licencia de construcción, se autoriza la construcción de VEINTE (20) Viviendas Unifamiliares de Dos (2) pisos destinadas a Vivienda de Interés Social localizadas en la MANZANA N° 1 resultante del urbanismo aprobado. Todo lo anterior se encuentra plasmado en los planos urbanísticos aprobados que hace parte integral del presente acto administrativo.

**SEGUNDO:** Incorpórese la modificación propuesta aprobada en el presente acto administrativo, para lo cual el proyecto definitivo quedara bajo la siguiente descripción y áreas autorizadas:

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** MODIFICACION DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANISMO Y CONSTRUCCION CORRESPONDIENTE A LOS SIGUIENTES DOS (2) ACTOS:

**PRIMERO:** EN LA LICENCIA DE URBANISMO SE RESDISTRIBUYEN LOS ESPACIOS PROPUESTOS INICIALMENTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO TRAPICHES RESERVADO, EL CUAL CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 10887,82 M2, CUYA MODIFICACION PROPUESTA CONSISTENTE EN EL PLANTEAMIENTO DE GENERAR TRES (3) MANZANAS, DE LAS CUALES LA MANZANA N° 1 RESULTANTE SE SOMETE A RELOTEO PARA OBTENER VEINTE (20) LOTES DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS). LAS MANZANAS N° 2 QUEDA PROPUESTA PARA FUTURO DESARROLLO y N° 3.

LA URBANIZACIÓN TRAPICHES RESERVADO CUENTA CON ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS DE 460 M2, ÁREA DE ANDENES DE 320 M2, ÁREA DE ZONAS VERDES DE 1114,73, Y ÁREA NETA URBANIZABLE DE 8993,09M2, LOS CUALES SE DIVIDEN ASÍ: MANZANA 1: 1095,6M2, MANZANA 2: 7446,19M2, MANZANA 3: 451,3M2.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 15 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

**SEGUNDO:** LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE A LA MANZANA UNO (1) DEL PROYECTO URBANÍSTICO TRAPICHES RESERVADO, MODALIDAD OBRA NUEVA LA CUAL SE RELOTEA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VEINTE (20) UNIDADES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL VIS DE DOS (2) PISOS CADA UNA Y QUE CONSTAN DE: PRIMER NIVEL: PATIO, BAÑO SOCIAL, COCINA, SALA-COMEDOR, ANTEJARDIN, GARAJE, ESCALERAS A SEGUNDO PISO. SEGUNDO NIVEL: (2) ALCOBAS, UN (1) BAÑO Y ESCALERAS DE ACCESO A TERRAZA.

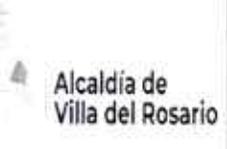
<b>ÁREA DE LOTE POR CADA VIVIENDA= 54.78 M2</b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA POR VIVIENDA= 52,2 M2</b>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA LAS 20 VIVIENDAS PROPUESTAS= 1044M2.</b>

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-2. Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda de interés social VIS.

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

**CUADRO DE AREAS**

<b>CUADRO DE ÁREAS TRAPICHES RESERVADO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>UNID</b>	<b>TOTAL</b>
AREA BRUTA DEL LOTE	M2	10887,82
	M2	<b>10887,82</b>
<b>LOTE</b>	<b>UNID</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>
MANZANA 1	M2	1095,6
MANZANA 2 (FUTURO DESARROLLO)	M2	7446,19
MANZANA 3 (FUTURO DESARROLLO)	M2	451,3
<b>TOTAL</b>	M2	<b>8993,09</b>
<b>CESIÓN TIPO 1</b>		
VIAS	M2	460
ANDENES	M2	320

	<b>PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD</b>	<b>CÓDIGO: FGD02-06</b>	
	<b>GESTIÓN DOCUMENTAL</b>	<b>VERSIÓN: 03</b>	
	<b>MODIFICACIÓN DE LICENCIA</b>	<b>PÁGINA: 16 DE 18</b>	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

ZONA VERDE	M2	1114,73
<b>TOTAL</b>		<b>1894,73</b>
<b>CUADRO DE ÁREAS TRAPICHES RESERVADO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>UNID</b>	<b>TOTAL</b>
MANZANA 1	M2	1095.6
<b>MANZANA UNO (1)</b>		
<b>LOTES</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>ÁREA</b>
CASA 1	M2	54,78
CASA 2	M2	54,78
CASA 3	M2	54,78
CASA 4	M2	54,78
CASA 5	M2	54,78
CASA 6	M2	54,78
CASA 7	M2	54,78
CASA 8	M2	54,78
CASA 9	M2	54,78
CASA 10	M2	54,78
CASA 11	M2	54,78
CASA 12	M2	54,78
CASA 13	M2	54,78
CASA 14	M2	54,78
CASA 15	M2	54,78
CASA 16	M2	54,78
CASA 17	M2	54,78
CASA 18	M2	54,78
CASA 19	M2	54,78
CASA 20	M2	54,78
<b>TOTAL</b>	<b>M2</b>	<b>1095,6</b>

El siguiente es el cuadro de áreas construidas que se autorizan con la modificación de la licencia urbanística:

<b>CUADRO DE ÁREAS POR CASA(M2) MANZANA UNO (1)</b>	
ÁREA DE CADA LOTE	54,78

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06	
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03	
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA	PÁGINA: 17 DE 18	

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

ÁREA CONSTRUIDAS PRIMER PISO	30,24
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	21,96
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR CASA	52,2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,95
INDICE DE OCUPACIÓN	0,55

**TERCERO:** La vigencia de la licencia Urbanística de Urbanismo y Construcción en la modalidad Obra Nueva N° 54874-0-22-0075 de fecha 09 de marzo de 2022 se mantiene, es decir, continua vigente hasta el día 09 de marzo de 2025 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 Urbanismo y Construcción N° 54874-0-22-0075 de fecha 09 de marzo de 2022, el plano de planteamiento urbanístico y los planos arquitectónicos de las torres multifamiliares propuestas, sellados y debidamente aprobados por la Subsecretaría 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**



**Dra. LUZ DARY CARRILLO**  
Subsecretario de Control urbano.

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Proyecto:	German Quiñonez	Auxiliar Administrativo / Control Urbano	
Revisó y Aprobó	Luz Dary Carrillo	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.			

