



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA

Página 1 de 2

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO Y 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.	54874-0-26-0111	Resolucion No.	54874-0-26-0111
Fecha de Expedicion	20 DE MAYO de 2026	Fecha de Vencimiento	20 DE MAYO DEL 2029

Solicitante y/o Propietario	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA
Identificacion	Nit 901939204-5 C.C. N° 88'186.106 de Villa del Rosario

Codigo Catastral	01-01-0792-0005-000 01-01-0792-0001-000 01-01-0792-0056-000 01-01-0792-0059-000	Mat. Inmobiliaria No.	260-383184
Nomenclatura Según Igac	LA PISCA LOMITAS, ROSA BLANCA EL PALMAR, Lo 1 VEREDA EL PALMAR, KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 Lo 1		
Nomenclatura Según instrumentos publicos	1) KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 LOTE No 3,		

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Responsable de la obra	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA ARQ HUGO ALBERTO RIOS SAFFI	Nit 901939204-5 C.C. N° 88'186.106 de Villa del Rosario N° 13'484.411 de Cúcuta y MP N° A25202000-13484411.

Descripcion De La Obra autorizada


DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANIZACION DE TERRENOS Y OBRA NUEVA: solicitud de licencia Urbanística de Terrenos en la modalidad Desarrollo y obra nueva del proyecto denominado "CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE" vivienda en Conjunto Cerrado, la cual consta de trescientos ocho (308) lotes, destinados a vivienda y diez (10) locales cada uno con baño. **ÁREA TOTAL URBANIZABLE (LOTES): 46800.13 M2, ÁREA DE EQUIPAMIENTO: 35.62, ÁREA DE ZONAS SOCIALES: 879.99, AREA DE TERRENO: 68192.2448 M2.**

El proyecto cumple con **áreas de cesión Tipo 1 correspondientes a= 1402.52 M2**, correspondientes a= área vías: 616.65 M2, área de andenes: 305.89 M2, área de parqueaderos (24 unidades): 364.30 M2 y área de zona verde: 115.69 M2. **Lote 2 cesión tipo 1:10887.85 M2, AREA TOTAL CESION TIPO 1: 12290.37 M2.**

El proyecto cumple con **áreas de cesión Tipo 2 correspondientes a= 18453.20 M2**, correspondientes a= área vías: 9924.70 M2, área de andenes: 7496.50 M2, área de parqueaderos (49 unidades): 608.58 M2 y área de zona verde: 3123.20 M2.

AREA CESION TIPO 2- PROYECTO **CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE**, correspondientes a= área vías: **915.61 M2**, compuesto por: parqueadero de visitantes (49), portería con baño - administración, piscina adultos, piscina niños, salón social, cancha padel, parque infantil, cancha múltiple, gimnasio, dos (2) baños, cinema, oratorio, minimarket con baño, turco, GYM.

Zona Según El Modelo De Ocupacion (P.B.O.T)	ZONA RESIDENCIAL I (ZR1)		
numero de soluciones	TRESCIENTOS OCHO (308) LOTES DESTINADOS A VIVIENDAS. DIEZ (10) LOCALES COMERCIALES.		
Estrato	5	VIS	NO
Indice de Ocupación	----	Indice de Construcción	-----
Area Total del Lote Según F.M.	18.906,54 M2	Area Total del Lote Según Planos	18.906,54 M2
Area Lotes privados	46800.13 M2	Area privada del proyecto urbanistico	46800.13 M2
Area Total Construida Conjunto	66168.94 M2	Cesion Tipo II	18453.20 M2
Cesion Tipo I proyecto	12290.37 M2	Altura Total de locales en Pisos	UN (1) PISO
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.		

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA	Página 2 de 2

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Nota 1: La subsecretaria de control urbano no se hace responsable por errores surgidos de la información suministrada por el interesado 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 20 de mayo de 2026, en constancia se expide el presente formato definitivo.

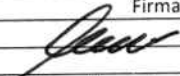



Dr. PABLO GARDENAS GARCIA
Subsecretario de Control Urbano


Firma de Recibido Parte Interesada

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

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

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Proyecto:	Leidy Alejandra Garces Rodriguez	Apoyo administrativo / Control Urbano	
Revisó y Aprobó:	Pablo Cárdenas García	Subsecretario de Control Urbano	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 1 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

RESOLUCION No. 54874-0-26-0111
(20 DE MAYO DE 2026)


POR LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA URBANISTICA Y OBRA NUEVA DEL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE.

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 010 de 08/06/2012, Normas Municipales: el Acuerdo Municipal N° 043 del 28 de diciembre del 2000 y el Acuerdo Municipal N° 012 del 27 de diciembre de 2011, y,

CONSIDERANDO:

Que, la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, presentó ante esta oficina la solicitud de licencia Urbanística de Terrenos en la modalidad Desarrollo y obra nueva del proyecto denominado **"CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE"**, correspondiente al predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° **260-383184** con nomenclatura según instrumentos públicos **1) KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 LOTE No 3**, y con cedula Catastral N° **01-01-0792-0005-000, 01-01-0792-0001-000, 01-01-0792-0056-000, 01-01-0792-0059-000** con nomenclatura domiciliaria según el IGAC. **LA PISCA LOMITAS, ROSA BLANCA EL PALMAR, Lo 1 VEREDA EL PALMAR, KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 Lo 1**, 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 emanadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para efectos de poder acceder a la licencia urbanística MIXTA solicitada, requisitos que se relacionan a continuación:

1. Copia de Certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto de la esta solicitud, matrículas inmobiliarias N° **260-383184**, 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 a la empresa **CONSTRUCTORA**


	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 2 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

INMOBILIARIA MORETTI S.A.S. Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, para efectuar los tramites de la licencia.

2. Copia del documento paz y salvo del impuesto predial indicando predio Código Catastral N° **01-01-0792-0005-000, 01-01-0792-0001-000, 01-01-0792-0056-000, 01-01-0792-0059-000** con nomenclatura domiciliaria según el IGAC **LA PISCA LOMITAS, ROSA BLANCA EL PALMAR, Lo 1 VEREDA EL PALMAR, KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 Lo 1**, casco urbano 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 a publicar en un diario de amplia circulación hablado o escrito.
4. Copia documento de identidad y matrícula profesional de los profesionales que intervienen en el proyecto, en especial el ingeniero calculista, el ingeniero que elaboro el Estudio de Suelos, el Arquitecto diseñador, el Constructor Responsable de la Obra.
5. El constructor responsable de la Obra y/o director de la construcción: la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario y el **ARQ HUGO ALBERTO RIOS SAFFI**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13'484.411 de Cúcuta y MP N° A25202000-13484411.
6. Planos arquitectónicos firmados por el **ARQ. HOLLY DAYAN SANABRIA PABON**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1'090.495.365 de Cúcuta y MP N° A21342018-1090495365.
7. Planos Estructurales y memorias de los cálculos firmados por el **ING. CRISTIAN ORLANDO GARCIA REYES**, identificado con cedula de ciudadanía N° 1'090.473.919 de Cúcuta y T.P. 54202-370721.
8. Estudio de suelos firmado por el **ING. JESUS RAMON SANCHEZ DURAN** identificado con cedula de ciudadanía N° 1'090.391.696 de Cúcuta y T.P. 54202-216973
9. 11. Informe de Levantamiento topográfico y planos de sistema de coordenadas **MAGNA SIRGAS ESTE CENTRAL**, elaborados por el topógrafo **MILTON CASTELLANOS FUENTES** identificado con cedula de ciudadanía N° 1'093.741.640 de Los Patios y L.P. 54502-020392.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 3 de 27


SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

10. Informe riesgo de inundación realizado por el **ING JORGE ALEXANDER SCADUTO LAGOS** identificado con cedula de ciudadanía N° 88'248.494 de Cúcuta y T.P. 54502-174991

Adicionalmente a lo anterior, se allego la documentación correspondiente a la Licencia de Urbanización de Terrenos:

1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia Magna Sirgas, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC, del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indiquen el área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, líneas de alta tensión y redes de servicios públicos domiciliarios y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
2. Plano de proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, vigente al momento de la solicitud.
4. Para los efectos de esta resolución, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes.
5. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 4 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Que, la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario y el **ARQ HUGO ALBERTO RIOS SAFFI**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13'484.411 de Cúcuta y MP N° A25202000-13484411., presentó los siguientes documentos conforme a la Resolución N° 1025 y N° 1026 del 2021 emanada del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:


- fotocopia de escritura.
- Formulario de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante
- Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia.
- Paz y salvo municipal.
- Edicto de comunicación a vecinos publicado en el diario La Opinión en fecha **22 de abril de 2026** el cual fue allegado por el solicitante y hace parte del expediente.
- Recibos pago de licencias urbanismo y construcción CU 00061643
- Factura pagos de escombrera urbanismo y construcción SM-5127

El constructor responsable de la Obra y/o director de la construcción: la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario y el **ARQ HUGO ALBERTO RIOS SAFFI**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13'484.411 de Cúcuta y MP N° A25202000-13484411.

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 **22 de abril de 2026**, para que estos se hicieran parte y pudiesen hacer valer sus 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,

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 5 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

uso y características básicas del proyecto), allegando fotografías, las cuales se anexaron al respectivo expediente administrativo.

Que, Esta oficina realizo 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 Urbanística de Terrenos en la modalidad Desarrollo y obra nueva del proyecto denominado **“CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE”** SE ENCUENTRA AJUSTADA Y ES VIABLE DAR TRÁMITE A LA MISMA.

Que, son responsables del proyecto: la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88´186.106 de Villa del Rosario y el **ARQ HUGO ALBERTO RIOS SAFFI**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 13´484.411 de Cúcuta y MP N° A25202000-13484411.

Que, la obra a realizar se compone de:

Dirección: **LA PISCA LOMITAS, ROSA BLANCA EL PALMAR, Lo 1 VEREDA EL PALMAR, KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 Lo 1**, casco urbano del municipio de Villa del Rosario.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANIZACION DE TERRENOS Y OBRA NUEVA: solicitud de licencia Urbanística de Terrenos en la modalidad Desarrollo y obra nueva del proyecto denominado **“CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE”** vivienda en Conjunto Cerrado, la cual consta de trescientos ocho (308) lotes, destinados a vivienda y diez (10) locales cada uno con baño. **ÁREA TOTAL URBANIZABLE (LOTES): 46800.13 M2, ÁREA DE EQUIPAMIENTO: 35.62, ÁREA DE ZONAS SOCIALES: 879.99, AREA DE TERRENO: 68192.2448 M2.**

El proyecto cumple con **áreas de cesión Tipo 1 correspondientes a= 1402.52 M2**, correspondientes a= área vías: 616.65 M2, área de andenes: 305.89 M2, área de parqueaderos (24 unidades): 364.30 M2 y área de zona verde: 115.69 M2. **Lote 2 cesión tipo 1:10887.85 M2, AREA TOTAL CESION TIPO 1: 12290.37 M2.**

El proyecto cumple con **áreas de cesión Tipo 2 correspondientes a= 18453.20 M2**, correspondientes a= área vías: 9924.70 M2, área de andenes: 7496.50 M2, área de parqueaderos (49 unidades): 608.58 M2 y área de zona verde: 3123.20 M2.

AREA CESION TIPO 2- PROYECTO CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE, correspondientes a= área vías: **915.61 M2**, compuesto por: parqueadero de visitantes (49), portería con baño - administración, piscina adultos, piscina niños, salón social, cancha padel, parque infantil, cancha múltiple, gimnasio, dos (2) baños, cinema, oratorio, minimarket con baño, turco, GYM.

Según el siguiente cuadro:





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.

Página 6 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

AREAS GENERALES		
AREA NETA (URBANIZABLE-LOTES)		46800,13
AREA DE EQUIPAMIENTO		35,62
AREA DE ZONAS SOCIALES		879,99
AREA CESION TIPO 1 (FUERA DEL CONJUNTO)		
AREA DE VIAS		616,64
AREA DE ANDENES		305,89
AREA DE PARQUEADEROS (24UND)		364,30
AREA DE ZONA VERDE		115,69
TOTAL CESION TIPO 1		1402,52
AREA CESION TIPO 2 (DENTRO DEL CONJUNTO)		
AREA DE VIAS		9924,70
AREA DE ANDENES		4796,50
AREA DE PARQUEADEROS (49UND)		608,58
AREA DE ZONA VERDE		3123,42
TOTAL CESION TIPO 2		18453,20
AREA BRUTA		68192,2448

AREAS POR LOTES	
LOTE CONJUNTO SANTORINI	66168,94
LOTE 1 CESION TIPO 1	1402,52
LOTE L-01	44,22
LOTE L-02	43,16
LOTE L-03	66,21
LOTE L-04	64,36
LOTE L-05	62,50
LOTE L-06	60,63
LOTE L-07	58,75
LOTE L-08	77,00
LOTE L-09	80,37
LOTE L-10	63,58
AREA TOTAL (BRUTA)	68192,24

AREAS DE CESION TIPO 1 (TOTAL)	
LOTE 1 CESION TIPO 1	1402,52
LOTE 2 CESION TIPO 1	10887,85
AREA TOTAL CESION TIPO 1	12290,37



AREAS COMUNES	
EQUIPAMENTOS	AREA
PORTERIA	17,50
BAÑO PORTERIA	5,90
ADMINISTRACION	12,22
TOTAL	35,62
ZONAS SOCIALES	AREA
PISCINA ADULTOS	55,00
PISCINA NIÑOS	32,00
SALON SOCIAL	116,00
CANCHA PADEL	209,00
PARQUE INFANTIL	132,00
CANCHA MULTIPLE	200,00
GIMNASIO	36,00
BAÑOS	17,24
CINEMA	25,00
ORATORIO	4,00
MINIMARKET	45,00
TURCO	8,75
TOTAL	879,99
TOTAL AREAS	915,61



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.

Página 8 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE (LOTES)

MANZANA A	
LOTE	AREA
1	174,33
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	180
11	189
12	147
13	147
14	147
15	174,8
16	189
17	147
18	147
19	147
20	137
21	251,2
22	249,3
23	247,4
24	189
25	147
26	147
27	284,4
28	218,2
29	171
30	172
31	172,9
32	282,8
TOTAL M2 - MZ A	5578,33

MANZANA B	
LOTE	AREA
1	187,7
2	146
3	146
4	146
5	153,8
6	184,4
7	287,5
8	180
9	159,3
10	198,1
11	235,8
12	210,5
13	181,5
14	181,5
15	196,6
16	167,1
17	195,6
TOTAL M2 - MZ B	3157,4



SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA C	
LOTE	AREA
1	178,9
2	140
3	140
4	140
5	143,1
6	174,6
7	212,8
8	189
9	189
10	200
11	160
12	160
13	271,5
14	285,6
15	180
16	154
17	154
18	154
19	154
20	154
21	139,5
TOTAL M2 - MZ C	3674

MANZANA D	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	180
22	180
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	180
TOTAL M2 - MZ D	6040



SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA E	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	180
19	180
20	140
21	140
22	140
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	180
TOTAL M2 - MZ E	5060

MANZANA F	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	180
22	180
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	180
TOTAL M2 - MZ F	6040



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.


Página 11 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA G	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	140
22	140
23	140
24	140
25	180
26	180
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	140
43	140
44	140
45	140
46	140
47	140
48	140
49	140
50	180
TOTAL M2 - MZ G	7160

MANZANA H	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	140
22	140
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	140
43	140
44	140
45	140
46	140
47	140
48	140
49	140
50	140
51	140
52	140
53	140
54	140
55	140
56	140
57	180
TOTAL M2 - MZ H	8060

MANZANA I	
LOTE	AREA
1	275,8
2	154,5
3	154,5
4	154,5
5	154,5
6	154,5
7	154,5
8	154,5
9	154,5
10	154,5
11	154,5
12	209,6
TOTAL M2 - MZ I	2030,4

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 12 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Que, de acuerdo con el concepto de uso de suelos según **CUS No 052/026**, expedido por la secretaria de planeación municipal, el día 09 del mes de marzo de 2026 y de conformidad con lo normado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario Acuerdo Municipal N° 043 del 2000 y Acuerdo Municipal N° 012 de 2011, el inmueble objeto de la solicitud, se encuentra localizado sobre una ZONA RESIDENCIAL I (ZR1) y sus usos son los siguientes:


ZONA RESIDENCIAL I (ZR1) con vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios, edificación de inmuebles para uso habitacional. El uso es principal.

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

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.
5. 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.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente (NSR) 10.




	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 13 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

7. 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 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.
10. 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.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Que, Además 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

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 14 de 27


SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

espacios públicos, el cual permita la verificación y lectura de consumos por parte de la Empresa responsable.

- 2- Debe cumplir con la reglamentación vigente de las zonas de carretera nacional, de acuerdo a la ley 1228 de julio 16 de 2008.
- 3- De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley 99/93 y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante CORPONOR.
- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- 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.
- 7- 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.
- 8- 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.
- 9- 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.
- 10- 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 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

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 15 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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 urbanística deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021:


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

Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no 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.

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 16 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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 INMOBILIARIA MORETTI S.A.S. Identificada con Nit 901939204-5, cuyo gerente es el señor JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario**, deberá hacer entrega material de las áreas de cesión.

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

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, en este caso la SubSecretaria 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, 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 MODALIDAD DESARROLLO Y OBRA NUEVA, a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S. Identificada con Nit**

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 17 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

901939204-5, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, por un término de cuarenta y ocho (48) 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. Modificado por el art. 27, Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> **Vigencia de las licencias.** 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. Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) 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.

Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento tienen una vigencia de doce (12) meses, no prorrogables.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad de obra nueva, tendrán una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La obra a aprobada se compone de:


Dirección: LA PISCA LOMITAS, ROSA BLANCA EL PALMAR, Lo 1 VEREDA EL PALMAR, KM 1 VIA ANTIGUA BOCONO INT 1169 Lo 1, casco urbano del municipio de Villa del Rosario.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANIZACION DE TERRENOS Y OBRA NUEVA: solicitud de licencia Urbanística de Terrenos en la modalidad Desarrollo y obra nueva del proyecto denominado "CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE" vivienda en Conjunto Cerrado, la cual consta de trescientos ocho (308) lotes, destinados a vivienda y diez (10) locales cada uno con baño. **ÁREA TOTAL URBANIZABLE (LOTES): 46800.13 M2, ÁREA DE EQUIPAMIENTO: 35.62, ÁREA DE ZONAS SOCIALES: 879.99, AREA DE TERRENO: 68192.2448 M2.**

El proyecto cumple con **áreas de cesión Tipo 1 correspondientes a= 1402.52 M2**, correspondientes a= área vías: 616.65 M2, área de andenes: 305.89 M2, área de parqueaderos (24 unidades): 364.30 M2 y área de zona verde: 115.69 M2. **Lote 2 cesión tipo 1:10887.85 M2, AREA TOTAL CESION TIPO 1: 12290.37 M2.**

El proyecto cumple con **áreas de cesión Tipo 2 correspondientes a= 18453.20 M2**, correspondientes a= área vías: 9924.70 M2, área de andenes: 7496.50 M2, área de parqueaderos (49 unidades): 608.58 M2 y área de zona verde: 3123.20 M2.

AREA CESION TIPO 2- PROYECTO **CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE**, correspondientes a= área vías: **915.61 M2**, compuesto por: parqueadero de visitantes (49), portería con baño - administración, piscina adultos, piscina niños, salón social, cancha padel, parque infantil, cancha múltiple, gimnasio, dos (2) baños, cinema, oratorio, minimarket con baño, turco, GYM.

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 18 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Según el siguiente cuadro:

AREAS GENERALES		
AREA NETA (URBANIZABLE-LOTES)		46800,13
AREA DE EQUIPAMIENTO		35,62
AREA DE ZONAS SOCIALES		879,99
AREA CESION TIPO 1 (FUERA DEL CONJUNTO)		
AREA DE VIAS		616,64
AREA DE ANDENES		305,89
AREA DE PARQUEADEROS (24UND)		364,30
AREA DE ZONA VERDE		115,69
TOTAL CESION TIPO 1		1402,52
AREA CESION TIPO 2 (DENTRO DEL CONJUNTO)		
AREA DE VIAS		9924,70
AREA DE ANDENES		4796,50
AREA DE PARQUEADEROS (49UND)		608,58
AREA DE ZONA VERDE		3123,42
TOTAL CESION TIPO 2		18453,20
AREA BRUTA		68192,2448

AREAS POR LOTES	
LOTE CONJUNTO SANTORINI	66168,94
LOTE 1 CESION TIPO 1	1402,52
LOTE L-01	44,22
LOTE L-02	43,16
LOTE L-03	66,21
LOTE L-04	64,36
LOTE L-05	62,50
LOTE L-06	60,63
LOTE L-07	58,75
LOTE L-08	77,00
LOTE L-09	80,37
LOTE L-10	63,58
AREA TOTAL (BRUTA)	68192,24

AREAS DE CESION TIPO 1 (TOTAL)	
LOTE 1 CESION TIPO 1	1402,52
LOTE 2 CESION TIPO 1	10887,85
AREA TOTAL CESION TIPO 1	12290,37





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD
DESARROLLO.

Página 19 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

AREAS COMUNES	
EQUIPAMENTOS	AREA
PORTERIA	17,50
BAÑO PORTERIA	5,90
ADMINISTRACION	12,22
TOTAL	35,62
ZONAS SOCIALES	AREA
PISCINA ADULTOS	55,00
PISCINA NIÑOS	32,00
SALON SOCIAL	116,00
CANCHA PADEL	209,00
PARQUE INFANTIL	132,00
CANCHA MULTIPLE	200,00
GIMNASIO	36,00
BAÑOS	17,24
CINEMA	25,00
ORATORIO	4,00
MINIMARKET	45,00
TURCO	8,75
TOTAL	879,99
TOTAL AREAS	915,61



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.

Página 20 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE (LOTES

MANZANA A	
LOTE	AREA
1	174,33
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	180
11	189
12	147
13	147
14	147
15	174,8
16	189
17	147
18	147
19	147
20	137
21	251,2
22	249,3
23	247,4
24	189
25	147
26	147
27	284,4
28	218,2
29	171
30	172
31	172,9
32	282,8
TOTAL M2 - MZ A	5578,33

MANZANA B	
LOTE	AREA
1	187,7
2	146
3	146
4	146
5	153,8
6	184,4
7	287,5
8	180
9	159,3
10	198,1
11	235,8
12	210,5
13	181,5
14	181,5
15	196,6
16	167,1
17	195,6
TOTAL M2 - MZ B	3157,4



SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA C	
LOTE	AREA
1	178,9
2	140
3	140
4	140
5	143,1
6	174,6
7	212,8
8	189
9	189
10	200
11	160
12	160
13	271,5
14	285,6
15	180
16	154
17	154
18	154
19	154
20	154
21	139,5
TOTAL M2 - MZ C	3674

MANZANA D	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	180
22	180
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	180
TOTAL M2 - MZ D	6040



SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA E	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	180
19	180
20	140
21	140
22	140
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	180
TOTAL M2 - MZ E	5060

MANZANA F	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	180
22	180
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	180
TOTAL M2 - MZ F	6040



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-06

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.


Página 23 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA G	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	140
22	140
23	140
24	140
25	180
26	180
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	140
43	140
44	140
45	140
46	140
47	140
48	140
49	140
50	180
TOTAL M2 - MZ G	7160

MANZANA H	
LOTE	AREA
1	180
2	140
3	140
4	140
5	140
6	140
7	140
8	140
9	140
10	140
11	140
12	140
13	140
14	140
15	140
16	140
17	140
18	140
19	140
20	140
21	140
22	140
23	140
24	140
25	140
26	140
27	140
28	140
29	140
30	140
31	140
32	140
33	140
34	140
35	140
36	140
37	140
38	140
39	140
40	140
41	140
42	140
43	140
44	140
45	140
46	140
47	140
48	140
49	140
50	140
51	140
52	140
53	140
54	140
55	140
56	140
57	180
TOTAL M2 - MZ H	8060

MANZANA I	
LOTE	AREA
1	275,8
2	154,5
3	154,5
4	154,5
5	154,5
6	154,5
7	154,5
8	154,5
9	154,5
10	154,5
11	154,5
12	209,6
TOTAL M2 - MZ I	2030,4

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 24 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Que, de acuerdo con el concepto de uso de suelos según **CUS No 052/026**, expedido por la secretaria de planeación municipal, el día 09 del mes de marzo de 2026 y de conformidad con lo normado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario Acuerdo Municipal N° 043 del 2000 y Acuerdo Municipal N° 012 de 2011, el inmueble objeto de la solicitud, se encuentra localizado sobre una ZONA RESIDENCIAL I (ZR1) y sus usos son los siguientes:

ZONA RESIDENCIAL I (ZR1) con vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios, edificación de inmuebles para uso habitacional. El uso es principal.


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

SEGUNDO: Que, el titular de la presente licencia, la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, durante la vigencia de la presente resolución, desarrollará la obra conforme a las normas urbanísticas, planos arquitectónicos, estructurales y especificaciones vigentes.

TERCERO: Que, el titular de la licencia se hace responsable de la canalización del canal que colinda con el predio objeto de esta licencia Urbanística de Terrenos en la modalidad Desarrollo y obra nueva del proyecto denominado "**CONJUNTO CERRADO SANTORINI CLUB HOUSE**" a cargo la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario.

CUARTO: Que, el titular de la presente licencia, la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, 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.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 25 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

QUINTO: 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.


SEXTO: 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 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, adicionado por el artículo 32 del 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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: En caso de incumplimiento a lo establecido en esta decisión, el titular de la presente licencia, la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, se hará acreedora de las sanciones contempladas en la ley 1801 de 2016.

NOVENO: Notificar personalmente a que el titular de la presente licencia, la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 26 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

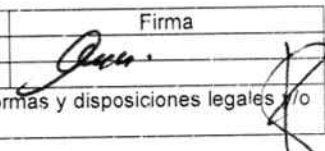
por el interesado para notificarse y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme a la Ley 1437 de 2011 Art. 66, 67, 68 y 69, informándole que contra el presente acto administrativo proceden el recurso de reposición y el subsidio de apelación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, conforme a los términos establecidos en el Código Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (CPACA).

DECIMO: 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.

DECIMO PRIMERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse el formato definitivo de la licencia N° 54874-0-26-0111.


NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


DR. PABLO CÁRDENAS GARCÍA
 Subsecretario de Control urbano

		Cargo	Firma
Proyecto:	Leidy Alejandra Garces Rodríguez	Apoyo administrativo / Control Urbano	
Revisó y Aprobó:	Pablo Cárdenas García	Subsecretario de Control Urbano	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.


 26

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-06
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO.	Página 27 de 27

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CONTROL URBANO ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

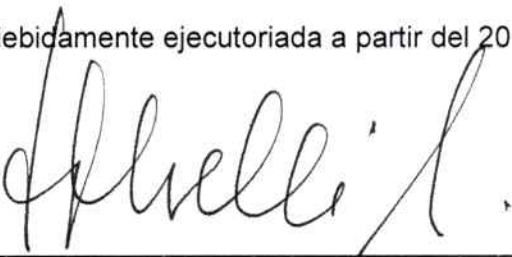
DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

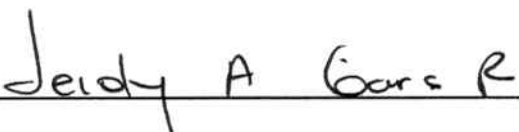
En Villa del Rosario siendo el día 20 de mayo de 2026, se notificó personalmente a la empresa **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA MORETTI S.A.S.** Identificada con Nit **901939204-5**, cuyo gerente es el señor **JUAN MANUEL MORELLI SANTAELLA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88'186.106 de Villa del Rosario, del contenido de la **RESOLUCION No. 54874-0-26-0111** calendado el 14 de mayo de 2026, mediante la cual se concede licencia urbanística de Urbanización de Terrenos modalidad Desarrollo.

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

La persona manifiesta que renuncia a los términos de Ley y a los recursos que proceden en contra del acto administrativo.

La presente resolución se encuentra debidamente ejecutoriada a partir del 20 de mayo de 2026

El compareciente 

Notificó 

LEIDY ALEJANDRA GARCES RODRIGUEZ

Apoyo administrativo de subsecretaria de Control Urbano