

	PLANEACIÓN ESTRÁTÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-05
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 03
	MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION	Página 1 de 2

### SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA UNA LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION N° 54874-0-22-0077 APROBADA EN FECHA 09 DE MARZO DE 2022, Y MODIFICADA A TRAVÉS DE LA LICENCIA N° 009-23 EXPEDIDA EL 27 DE ABRIL DE 2023 Y PRORROGA SEGÚN RESOLUCION N° 54874-0-25-002 DE FECHA 7 DE MARZO DE 2025.

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

Licencia No.	54874-0-25-0007	Resolución No.	54874-0-25-0214
Fecha de Expedición	14 DE AGOSTO DE 2025	Fecha de Vencimiento	07 DE MARZO DE 2026
Solicitante y/o Propietario	<b>CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA</b>		
Cedula de ciudadanía	NIT 901.079.266-0 C.C. N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C		

Código Catastral	01-01-0060-0171-000, 01-01-0060-0174-000, 01-01-0060-0172-000, 01-01-0060-0178-000, 01-01-0060-0175-000, 01-01-0060-0173-000, 01-01-0060-0177-000, 01-01-0060-0176-000, 01-01-0060-0184-000, 01-01-0060-0185-000, 01-01-0060-0257-000, 01-01-0060-0255-000, 01-01-0060-0256-000	Mat. Inmobiliaria No.	260 – 347885
Nomenclatura Según IGAC	MANZANAS C, D, E, E-1, F, G, G-1, H, I, I-1, D1, F1, H1 LOTE BR VILLA ANTIGUA		
Nomenclatura Según instrumentos públicos	1) LOTE ENGLOBE-UBICADO FRENTE A LA AUTOPISTA QUE DE CÚCUTA CONDUCE A SAN ANTONIO DEL TÁCHIRA- MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO.		

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Responsable de la obra Arq.	VÉRTICES URBANOS S.A.S MARLON FABIAN GOMEZ SALAZAR ESTEFANÍA CHACÓN ÁVILA	900752113-5 121037-0511897 A35152019-1098688201

#### Descripción De La Obra

AUTORIZACION PARA REALIZAR LAS SIGUIENTES ACCIONES ANTE NOTARIADO Y REGISTRO, Y EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANISTICO CONFORME A LOS CUADROS DE AREAS AUTORIZADOS EN LA PRESENTE LICENCIA MODIFICATORIA DE URBANISMO:

1. ENGLOBE SIMULTANEO DE LAS AREAS SOBRE LAS CUALES SE APLICA LA CONDICION PESOLUTORIA JUNTO CON LOS LOTES PRIVADOS IDENTIFICADOS COMO LOTE # 2 (FUOCO) Y # 3 (RESERVA).
2. MODIFICACION DEL URBANISMO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO QUINTAESENCE, QUE CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 70523,39 M2, DONDE SE PROYECTA CON LA MODIFICACION, EL DESARROLLO DE CUATRO (4) LOTES PRIVADOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES. CON LA MODIFICACION AL LOTEO INCICIAL PROPUESTO DE LA URBANIZACIÓN QUINTAESENCE SE GENERAN LAS SIGUIENTES AREAS PUBLICAS Y PRIVADAS: ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS= 1888,03 M2, ÁREA DE ANDENES= 626,05M2, EQUIPAMIENTO # 1= 2327,63 M2, EQUIPAMIENTO # 2= 600 M2 Y ZONAS VERDES= 2626,67M2. TOTAL ÁREA ESPACIOS PUBLICOS A CEDER = 8068,38 M2. LOTES PRIVADOS GENERADOS CON LA MODIFICACION DEL URBANISMO: LOTE # 1 (TERRA CLUB HOUSE)= 18.100,05M2, LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO)= 11.472,83, LOTE # 3





## PLANEACIÓN ESTRÁTÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-05

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 03

## MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION

Página 2 de 2

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

(RESERVA)= 26197,97 M<sup>2</sup> y LOTE # 4 (RESERVA)= 6591,43 M<sup>2</sup>. ÁREA NETA URBANIZABLE LOTES PRIVADOS = 62362,28 M<sup>2</sup>

3. SOBRE EL LOTE # 2 RESULTANTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO QUINTAESENCIA, DONDE SE DESARROLLARÁ LA PROPUESTA URBANISTICA DEL PROYECTO DENOMINADO "FUOCO CONJUNTO CERRADO", SE CONTEMPLA EL DESARROLLO EN CONJUNTO CERRADO QUE SE SOMETERÁ A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE CONSTA DE CINCUENTA Y CUATRO (54) LOTES PRIVADOS, JUNTO CON SU EQUIPAMIENTO Y ZONA SOCIAL. VER CUADRO DE AREAS ANEXO.
4. LOS LOTES RESULTANTE DEL URBANISMO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SERAN DESTINADOS A: LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO), LOTE # 3 (FUTURO DESARROLLO) y LOTE # 4 (FUTURO DESARROLLO).

Zona Según El Modelo De Ocupación (P.B.O.T)		Zona Residencial	
Número de Soluciones		Residencial	
Estrato	5	VIS	NO
Índice de Construcción	---	Índice de Ocupación	----
Área Total del Lote Según F.M.	70523,39 M <sup>2</sup>	Área Total del Lote Según Planos	70523,39 M <sup>2</sup>
Área Total Construida	---	Área Libre	-----
Altura Total en Metros	-----	Altura Total en Pisos	-----
Medida de Antejardín	Acuerdo 043 del 28 de diciembre 2000 y Acuerdo 012 del 27 de diciembre de 2011.		
Medida de Anden	Acuerdo 043 del 28 de diciembre 2000 y Acuerdo 012 del 27 de diciembre de 2011.		
Medida de Aislamiento Posterior	Acuerdo 043 del 28 de diciembre 2000 y Acuerdo 012 del 27 de diciembre de 2011.		

**Nota:** 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 solicitada 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, en fecha 14 de agosto de 2025, en constancia se expide el presente formato definitivo.

DT. PABLO CARDENAS 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 Rodríguez	Apoyo Administrativo	
Revisó y Aprobó Pablo Cárdenas García	subsecretario de control urbano	

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



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 1 de 33

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**RESOLUCION N° 54874-0-25- 0007 del 14 DE AGOSTO DE 2025**

**MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA UNA LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION N° 54874-0-22-0077 APROBADA EN FECHA 09 DE MARZO DE 2022, Y MODIFICADA A TRAVÉS DE LA LICENCIA N° 009-23 EXPEDIDA EL 27 DE ABRIL DE 2023**

El suscripto Subsecretario de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario 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 (NSR-10), 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, Resolución N° 12784 de 2021 y,

**CONSIDERANDO:**

**Que, en fecha 06 de junio del 2025 la empresa CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS 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, autorizado por los señores **CARLOS IVÁN PEÑARANDA GÓMEZ**, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.451.455, **PATRICIA HENAO GÓMEZ**, mujer mayor de edad vecina de la ciudad de**

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 [alcaldia@villarosario.gov.co](mailto:alcaldia@villarosario.gov.co) [controlurbano@villarosario.gov.co](mailto:controlurbano@villarosario.gov.co)



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 2 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

Cúcuta, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.468.933, **NANCY PEÑARANDA GÓMEZ**, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.301.912, **JAIRO PEÑARANDA GÓMEZ**, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.216 **SORAYA PEÑARANDA GÓMEZ**, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.319.805 presentó una solicitud ante la Subsecretaría de Control Urbano allegando los requisitos legales establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 compilatorio, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Villa del Rosario 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 inicialmente a nombre de **MÉTRICCA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, identificada con **NIT 901.448.207-1**, 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, licencia concedida sobre el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria matriz N° **260 – 347885** y cuyos Códigos Catastrales son los siguientes: 01-01-0060-0171-000, 01-01-0060-0174-000, 01-01-0060-0172-000, 01-01-0060-0178-000, 01-01-0060-0175-000, 01-01-0060-0173-000, 01-01-0060-0177-000, 01-01-0060-0176-000, 01-01-0060-0184-000, 01-01-0060-0185-000, 01-01-0060-0257-000, 01-01-0060-0255-000, 01-01-0060-0256-000 ubicado nomenclatura según el IGAC en **MANZANAS C, D, E, E-1, F, G, G-1, H, I, I-1, D1, F1, H1 LOTE BR VILLA ANTIGUA** y nomenclatura según instrumentos públicos 1) LOTE ENGLOBE-UBICADO FRENTE A LA AUTOPISTA QUE DE CÚCUTA CONDUCE A SAN ANTONIO DEL TÁCHIRA del **MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO**.

Que, en fecha 09 de marzo de 2022 la Subsecretaría de Control Urbano se expidió la licencia modalidad de Urbanismo y Construcción N° 54874-0-22-0077 a nombre de la empresa **MÉTRICCA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, identificada con **NIT N° 901.448.207-1**, 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 urbanismo del lote de mayor extensión y como resultante la obtención de cuatro (4) Etapas o Manzanas para el desarrollo de los proyectos arquitectónicos denominados "**TERRA CLUB HOUSE**" y "**FUOCO**", el cual inicialmente constaba de la siguiente descripción y áreas a desarrollar de acuerdo a lo aprobado:

La obra a realizar se compone de:





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 3 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**Dirección:** LOTE ENGLOBADO UBICADO FREnte A LA AUTOPISTA QUE DE CÚCUTA CONDUCE A SAN ANTONIO DEL TÁCHIRA, Municipio de Villa del Rosario.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION QUE CONSTA DE:

**LICENCIA DE URBANISMO:** DE TERRENOS PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO QUINTAESENcia, QUE CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 70523,39 M<sup>2</sup>, Y UN ÁREA NETA URBANIZABLE DE 56381,15 M<sup>2</sup>, DONDE SE PROYECTA EL DESARROLLO DE CUATRO (4) ETAPAS O MANZANAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES. LA URBANIZACIÓN QUINTAESENcia CUENTA CON ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS DE 3963 M<sup>2</sup>, ÁREA DE ANDENES DE 1829 M<sup>2</sup>, ÁREA A CEDER AL MUNICIPIO DE 3724,58 M<sup>2</sup>, ÁREA DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPIO DE 4625,66 M<sup>2</sup> Y ÁREA NETA URBANIZABLE DE 56381,15 M<sup>2</sup>.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA UNO (1) DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO QUINTAESENcia:** QUE CONSTA DE: CONJUNTO CERRADO TERRA CLUB HOUSE, MODALIDAD OBRA NUEVA QUE CONTEmPLA LA CONSTRUCCIÓN DE NOVENTA Y NUEVE (99) CASAS UNIFAMILIARES DE DOS (2) PISOS CON TERRAZA CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 121,34 M<sup>2</sup> CADA UNA, JUNTO CON SU EQUIPAMIENTO Y ZONA SOCIAL. LA VIVIENDA DEL PROYECTO ESTÁ DISTRIBUIDA ASÍ. **PISO 1:** SALA, COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS, PARQUEADERO, ANTEJARDÍN, ESCALERAS A SEGUNDO NIVEL Y UN (1) BAÑO SOCIAL. **PISO 2:** TRES (3) HABITACIONES, DOS (2) BAÑOS Y ESCALERAS DE ACCESO A LA TERRAZA.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA DOS (2) DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO QUINTAESENcia,** QUE CONSTA DE: CONJUNTO CERRADO FUOCO MODALIDAD OBRA NUEVA QUE CONTEmPLA EL DESARROLLO DE (48) LOTES PRIVADOS JUNTO CON SU EQUIPAMIENTO Y ZONA SOCIAL. LOS LOTES CUENTAN CON UN ÁREA DESDE 225,68 M<sup>2</sup> HASTA 400 M<sup>2</sup>.

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-1, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda NO-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 ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS M <sup>2</sup>	
ÁREA BRUTA DEL LOTE	70523,39
ÁREA DE CESIÓN TIPO 1	
ÁREA CESIÓN	3724,58
ÁREA EQUIPAMIENTOS	4625,66
TOTAL	8350,24

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@villarosario.gov.co





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 4 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

ÁREA DE AFECTACIONES	
VÍAS	3963
ANDENES	1829
TOTAL AFECTACIONES	5792
ÁREA NETA URBANIZABLE	56381,15

ÁREA POR ETAPAS		
MANZANA	NOMBRE COMERCIAL	ÁREA
1	TERRA CLUB HOUSE	18890.54
2	FUOCO CONJUNTO CERRADO	18666,22
3	POR DEFINIR	12422,6
4	POR DEFINIR	6401.79
TOTAL ÁREA NETA URBANIZABLE		56381,15

MANZANA 1- TERRA CLUB HOUSE					
CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA DE LOTE					
ÍTEM	CONCEPTO	UNID			TOTAL
	LOTE	M2			18890,54
	<b>TOTAL</b>				18890,54
AREA DE URBANISMO					
BIENES COMUNES ESENCIALES					
1	VIA INTERNA	M2			3921,16
2	ANDEN	M2			1420,33
3	CERRAMIENTO	M2			87,45
4	PORTERIA	M2			10,3
5	LOBBY	M2			35,22
6	BASURAS	M2			8,61
	<b>TOTAL</b>				5483,07
BIENES COMUNES NO ESENALES					
1	ZONAS VERDES	M2			1003,64
2	SALON SOCIAL	M2			83,19
3	ZONA YOGA	M2			33,25
4	BAÑOS ZONA SOCIAL	M2			5,46
5	GIMNASIO	M2			62,15

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@villarosario.gov.co





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 5 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

6	ZONA BBQ	M2			34,02
7	PARQUE INFANTIL	M2			56,94
8	CANCHAS FUTBOLITO	M2			45,55
9	CANCHAS TENNIS	M2			329,06
10	ZONA PISCINAS	M2			535,71
TOTAL					2188,97

## AREA NETA URBANIZABLE

1	AREA TOTAL LOTES (1-99)	M2			11218,5
---	-------------------------	----	--	--	---------

## DIMENSIONES DE LOTES

LOTE	CANTIDAD	DIMENSIONES	TOTAL M2
MZ A 01-18 / MZ B 01-36 / MZ C 01-12 / MZ C 19-28, MZ D 01-17	93	7,50X15	10462,5
MZC 13	1	7,50X16,89	119,01
MZC14	1	7,50X17,27	121,87
MZC 15	1	7,50X17,66	124,6
MZC 16	1	7,50X18,04	127,23
MZC 17	1	7,50X18,42	130,14
MZC18	1	7,50X18,80	133,15
<b>TOTAL AREA NETA URBANIZABLE</b>			<b>11218,5</b>

LOTE	DIMENSIONES	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	ÁREA CONSTRUIDA TERRAZA	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
MZ A 01-18 MZ B 01-36 MZ C 01-10 MZ C 19-28 MZ D 01-17	7.5X15	112,5	50	56,34	15	121,3	1,08	0,44
MZC 13	IRREGULAR	119,01	50	56,34	15	121,3	1,02	0,42
MZC14	IRREGULAR	121,87	50	56,34	15	121,3	1,00	0,41
MZC 15	IRREGULAR	124,60	50	56,34	15	121,3	0,97	0,40
MZC 16	IRREGULAR	127,23	50	56,34	15	121,3	0,95	0,39





**PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD**

**CÓDIGO: FGD02-02**

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

**VERSIÓN: 01**

**MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Página 6 de 33

**SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO**

MZC 17	IRREGULAR	130,14	50	56,34	15	121,3	0,93	0,38
MZC18	IRREGULAR	133,15	50	56,34	15	121,3	0,91	0,38

CUADRO DE ÁREAS MANZANA 2			
CUADRO DE ÁREAS CONJUNTO CERRADO FUOCO			
ITEM	CONCEPTO	UNID	TOTAL
	LOTE	M2	18666,22
	<b>TOTAL</b>		<b>18666,22</b>
AREA DE URBANISMO			
ÁREAS BIENES COMUNES ESENCIALES			
1	VIA INTERNA	M2	3053,47
2	ANDEN	M2	1130,43
3	CERRAMIENTO	M2	78,67
4	PORTERIA		11,13
5	BASURAS		9,7
<b>TOTAL BIENES COMUNES ESENCIALES</b>			<b>4283,40</b>
ÁREAS BIENES COMUNES NO ESENCIALES			
1	ZONAS VERDES	M2	967,47
2	SALON SOCIAL	M2	89,98
3	BAÑOS PISCINA	M2	20,39
4	ZONA BBQ	M2	84,96
5	PARQUE INFANTIL	M2	56,94
6	CANCHAS TENNIS	M2	321,52
7	ZONA DE CINE	M2	53,23
8	SALON DE JUEGOS	M2	74,04
9	ZONA PISCINAS	M2	450,99
<b>TOTAL BIENES COMUNES NO ESENCIALES</b>			<b>2119,52</b>
AREA NETA URBANIZABLE			
1	ÁREA TOTAL LOTES (1-48)	M2	12263,3

AREA NETA URBANIZABLE		
LOTE #	DIMENSIONES	ÁREA TOTAL
LOTE A1-A08	10 X 25	2000
LOTE B1-B08	10 X 25	2000
LOTE C1-C14	10 X 25	3500
D-01	IRREGULAR	400
D02-D07	10 X 25	1500
D08	IRREGULAR	315,40
D09	IRREGULAR	225,68
D10	IRREGULAR	246,22





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 7 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

D11-D14	IRREGULAR	1000
E01	IRREGULAR	234,29
E02	IRREGULAR	256,77
E03	IRREGULAR	279,32
E04	IRREGULAR	305,62
<b>TOTAL</b>		<b>12263,3</b>

Que, en fecha 27 de abril de 2023 bajo la resolución de modificatoria N° 009-23 la Subsecretaría de Control Urbano autorizó la modificatoria a la licencia inicial de Urbanismo y Construcción N° 54874-0-22-0077, la cual fue expedida a nombre de la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS** 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, consistente en la actualización del propietario o titular de la licencia y además, se realizó la redistribución del urbanismo aprobado inicialmente para cuatro (4) etapas o manzanas, obteniéndose con la modificación del urbanismo un total de TRES (3) LOTES destinados para los proyectos urbanísticos, sobre los cuales se desarrollaran los conjuntos cerrados denominados : TERRA CLUB HOUSE y FUOCO CONJUNTO CERRADO y un lote # 3 de RESERVA, es decir se suprime la manzana 4 por lo cual la división material del lote de mayor extensión quedo determinado de la siguiente manera:

La obra a realizar se compone de:

**Dirección:** LOTE ENGLOBADO UBICADO FRENTE A LA AUTOPISTA QUE DE CÚCUTA CONDUCE A SAN ANTONIO DEL TÁCHIRA, Municipio de Villa del Rosario.

CUADRO DE ÁREAS QUINTAESENCE			
ÁREA DE LOTE B			
ITEM	CONCEPTO	UNID	TOTAL
	AREA BRUTA DEL LOTE	M2	70523,39
	<b>TOTAL</b>	M2	<b>70523,39</b>
ÁREAS POR PROYECTO			
LOTE	PROYECTO	ÁREA NETA URBANIZABLE	
		GENERAL QUINTAESENCE	INTERNA PROYECTO
1	TERRA CLUB HOUSE	18100,05	10656
2	FUOCO CONJUNTO CERRADO	19662	12045
3	LOTE RESERVA	24692,96	N/A

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 [alcaldia@villarosario.gov.co](mailto:alcaldia@villarosario.gov.co) [controlurbano@villarosario.gov.co](mailto:controlurbano@villarosario.gov.co)





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 8 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

TOTAL		62455,01	22701
AREA DE URBANISMO			
AREAS DE CESIÓN TIPO 1 Y AFECTACIONES			
1	VIA	M2	2089,9
2	ANDENES	M2	1773
3	EQUIPAMIENTO 1 y EQUIPAMIENTO 2	M2	3207,6
4	ZONAS VERDES	M2	997,88
	TOTAL		8068,38

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** SOLICITUD DE LAS SIGUIENTES LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION:

1. LICENCIA DE URBANISMO: URBANIZACION DE TERRENOS PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO QUINTAESENCIA, QUE CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 70523,39 M<sup>2</sup>, DONDE SE PROYECTA EL DESARROLLO DE TRES (3) LOTES, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES. LA URBANIZACIÓN QUINTAESENCIA CUENTA CON ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS DE 2089,9 M<sup>2</sup>, ÁREA DE ANDENES DE 1773 M<sup>2</sup>, EQUIPAMIENTOS DE 3207,6 M<sup>2</sup> Y ZONAS VERDES DE 997,88 M<sup>2</sup> Y ÁREA NETA URBANIZABLE DE 62455,01 M<sup>2</sup>, LOS CUALES SE DIVIDEN ASÍ: LOTE # 1: 18.100,05M<sup>2</sup>, LOTE # 2: 19.662M<sup>2</sup>, LOTE # 3 (RESERVA): 24.692,96M<sup>2</sup>.
2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE AL LOTE UNO (1) DEL PROYECTO URBANÍSTICO QUINTAESENCIA, EN EL CUAL SE VA A DESARROLLAR EL PROYECTO DENOMINADO "TERRA CLUB HOUSE CONJUNTO CERRADO", MODALIDAD OBRA NUEVA QUE CONTEMPLE LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO CERRADO QUE SERÁ SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL CUAL CONSTA DE NOVENTA Y CUATRO (94) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE DOS (2) PISOS MÁS UNA TERRAZA EN EL TERCER NIVEL, CON UN ÁREA CONSTRUIDA POR VIVIENDA TIPO DE 121,34 M<sup>2</sup> CADA UNA. LA VIVIENDA DEL PROYECTO ESTÁ DISTRIBUIDA ASÍ. **PISO 1:** SALA, COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS, PARQUEADERO, ANTEJARDÍN, ESCALERAS A SEGUNDO NIVEL Y UN (1) BAÑO SOCIAL. **PISO 2:** TRES (3) HABITACIONES, DOS (2) BAÑOS Y ESCALERAS DE ACCESO A LA TERRAZA DEL TERCER NIVEL.
3. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO CORRESPONDIENTE AL LOTE DOS (2) DEL PROYECTO URBANÍSTICO QUINTAESENCIA, EN EL CUAL SE VA A DESARROLLAR EL PROYECTO DENOMINADO "FUOCO CONJUNTO CERRADO", EL CUAL CONTEMPLE EL



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 9 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

DESARROLLO DE UN CONJUNTO CERRADO QUE SERÁ SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE CONSTA DE CIEN (100) LOTES PRIVADOS JUNTO CON SU EQUIPAMIENTO Y ZONA SOCIAL. LOS LOTES CUENTAN CON UN ÁREA DESDE 104 M<sup>2</sup> HASTA 302 M<sup>2</sup>, DE ACUERDO AL CUADRO DE AREAS INDICADO EN LOS PLANOS APROBADOS.

4. EL LOTE RESULTANTE DEL URBANISMO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION, DENOMINADO LOTE TRES (3), QUEDA PLANTEADO COMO LOTE DE RESERVA.

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-1, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda NO-VIS

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

### LOTE # 1 = CONJUNTO CERRADO TERRA CLUB HOUSE

### LOTE # 2 = FUOCO CONJUNTO CERRADO

### LOTE # 3 = LOTE DE RESERVA

**Que**, en fecha 07 de marzo de 2025 la Subsecretaría de Control Urbano autorizó la PRORROGA a la LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DESARROLLO y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA del proyecto urbanístico denominado "QUINTAESENCE" autorizada inicialmente bajo la RESOLUCION N° 54874-0-25-002, para lo cual se estableció con la prórroga, que la vigencia de la licencia urbanística es hasta el día el 07 de marzo de 2026.

**Que**, mediante Escritura Pública # 2890 del 29 de mayo de 2023 en la Notaria Segunda del círculo de Cúcuta, se protocolizaron las licencias urbanísticas N° 54874-0-22-0077 de fecha 09 de marzo de 2022 y licencia N° 009-23 del 27 de abril de 2023, mediante las cuales se constituye la urbanización y una vez calificada por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se generaron las siguientes matriculas inmobiliarias correspondientes a los lotes privados resultantes y los espacios públicos cedidos a favor del Municipio de Villa del Rosario:

260-363234 VIAS CESION TIPO I =	2.089,90 M <sup>2</sup>
260-363235 EQUIPAMENTO 1 – CESION TIPO I =	1.787 M <sup>2</sup>
260-363236 EQUIPAMENTO 2 – CESION TIPO I =	1.420,60 M <sup>2</sup>
260-363237 ZONAS VERDES =	997,88 M <sup>2</sup>
260-363238 ANDENES =	1.773 M <sup>2</sup>
260-363239 TERRA CLUB HOUSE LOTE # 1 =	18.100,05 M <sup>2</sup>
260-363240 FUOCO LOTE # 2 =	19.662 M <sup>2</sup>
260-363241 LOTE # 3 (RESERVA) =	24.692,95 M <sup>2</sup>



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 10 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**Que,** El Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamenta todo lo concerniente al proceso efectivo de incorporación y entrega de las Cesiones públicas resultantes de un proceso de urbanismo, las cuales se desarrolla en dos etapas: Una primera etapa que consiste en la Incorporación de las áreas públicas y, un segundo paso que consiste en la entrega material de las cesiones al ente territorial (Municipio de Villa del Rosario).

El artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamentó ese primer paso de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.4.6.** Modificado por el art. 33, Decreto Nacional 1783 de 2021. *<El nuevo texto es el siguiente> 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.*

*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.*



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 11 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

En lo referente al segundo paso, el artículo 2.2.6.1.4.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamento lo pertinente a la entrega material:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7.** Modificado por el art. 34, Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> **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, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

*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 urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.*

**Parágrafo 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 12 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**Que**, de conformidad con el protocolo de calificación de la Escritura Pública # 2890 del 29 de mayo de 2023 en la Notaría Segunda del círculo de Cúcuta, realizado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, se dejó claramente estipulada la CONDICION RESOLUTORIA que aplica al citado urbanismo 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 (Artículo 2.2.6.1.4.6 Decreto 1077 de 2015). Condición que aplica únicamente para las matrículas inmobiliarias correspondientes a las Cesiones Tipo I y Espacios Públicos cedidos previamente por parte del constructor, en las cuales se encuentra debidamente inscrita la citada condición resolutoria.

Para acreditar la ocurrencia de tal condición, bastara 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 (Artículo 2.2.6.1.4.6 Decreto 1077 de 2015). De esta manera se realiza y se finaliza el proceso de entrega efectiva a favor del ente territorial, en este caso el Municipio de Villa del Rosario, de la entrega de los ESPACIOS PÚBLICOS resultantes del proceso de URBANIZAR el terreno donde se desarrolla el proyecto QUINTAESENCIA, cediendo las respectivas áreas por concepto de CARGAS URBANISTICAS generadas conforme lo establece la Ley 388 de 1997.

**Que**, a la fecha dentro del proceso urbanístico del proyecto "QUINTAESENCIA" únicamente se ha surtido la INCORPORACION DE AREAS PUBLICAS realizada mediante la protocolización ante Notariado y Registro de las licencias urbanísticas autorizadas por la Subsecretaria de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, sin que las obras y/o dotación de las zonas de cesión se hallan ejecutado en su totalidad.

**Que**, conforme al Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.6 "para acreditar la ocurrencia de tal condición bastara la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable, para este caso, la Subsecretaria de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario.

Es por esto que la Subsecretaria de Control Urbano del Municipio de Villa del Rosario, certifica que el desarrollo o avance de obra respecto a las licencias autorizadas, se ejecutaron únicamente en un 20% quedando pendiente un 80 % del desarrollo de la totalidad de las obras de urbanismo que componen el proyecto, dentro de las cuales a la fecha, NO SE EJECUTARON la construcción y amoblamiento de las ZONAS DE CESIÓN TIPO I cedidas al Municipio de Villa del Rosario, certificación expedida por la Entidad competente.

Lo anterior nos permite afirmar que los espacios públicos correspondientes a las CESIONES TIPO I, no se ejecutaron en su totalidad, por lo que no se realizó la ENTREGA MATERIAL para su posterior entrada en funcionamiento de dichos ESPACIOS PÚBLICOS para uso y goce de la ciudadanía en general, y por consiguiente el Municipio de Villa Rosario revierte dichas áreas de cesión a favor del Constructor y propietarios del proyecto.

**Que**, de otra parte es necesario señalar, que el proyecto cuenta con LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION vigente hasta el día 07 de marzo de 2026 y por ende de acuerdo a la normatividad



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 13 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

vigente aplicable para estos casos, la entrega material de las ZONAS DE CESION I Municipio, se debe realizar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento de la licencia:

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

**Que**, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, permite realizar MODIFICACIONES a las licencias urbanísticas que se encuentren vigentes, siempre y cuando no se afecte o se realicen cambios en cuanto al uso del suelo aprobado inicialmente:

**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.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

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

**Parágrafo 1º.** 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.

**Que**, de acuerdo a la propuesta urbanística presentada por la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS** identificada con **NIT 901.079.266-0**, cuyo representante legal es el señor



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 14 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**SEBASTIÁN GARCÍA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C, autorizado por los señores CARLOS IVÁN PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.451.455, PATRICIA HENAO GÓMEZ, mujer mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.468.933, NANCY PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.301.912, JAIRO PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.216 SORAYA PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.319.805, no se trata de una nueva solicitud de licencia, sino que se trata de una modificación de la licencia de Urbanismo y construcción en la modalidad Obra Nueva vigente, consistente en la redistribución del urbanismo aprobado inicialmente para plantear las siguientes modificaciones:

- Redistribuir las áreas de CESION TIPO I (Zonas Verdes) inicialmente aprobadas, para ser reubicadas dentro del planteamiento urbanístico, aumentando los metros cuadrados a ceder a favor del Municipio de Villa del Rosario.
- Redistribuir las áreas de CESIONES TIPO I (Equipamiento) inicialmente aprobadas, aumentando los metros cuadrados inicialmente aprobados para el EQUIPAMIENTO # 1 y reubicación del área de EQUIPAMIENTO # 2.
- Redistribuir parcialmente el trazado vial y andenes propuesto para el proyecto urbanístico general inicial.
- Englobar los lotes privados LOTES # 2 y LOTE # 3, para ser reboleados generando un total de tres (3) lotes identificados como: LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO), LOTE # 3 (FUTURO DESARROLLO) y LOTE # 4 (FUTURO DESARROLLO).

**Que**, la Administración Municipal a través del Señor ALCALDE de Villa del Rosario, y conforme a la CONDICION RESOLUTORIA constituida, teniendo en cuenta que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se han ejecutado en su totalidad, y conforme a lo certificado en el considerando anterior del presente acto administrativo, procede a devolver la titularidad de los espacios públicos cedidos, a la CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS identificada con NIT 901.079.266-0, autorizado por los señores CARLOS IVÁN PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.451.455, PATRICIA HENAO GÓMEZ, mujer mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.468.933, NANCY PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.301.912, JAIRO PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 15 de 33

### SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

y sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.216 SORAYA PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.319.805, para efectos de poder realizar la modificación del urbanismo y su posterior ejecución.

**Que,** las modificaciones urbanísticas propuestas, se realizan para efectos de optimizar espacios dentro del proyecto inicialmente aprobado de “**QUINTAESENCIA**”, es por esto que se hace necesario la reubicación algunos espacios públicos como cesiones TIPO I (ZONAS VERDES), EQUIPAMENTO, VIAS y ANDENES, los cuales conforme a la Escritura Pública # 2890 del 29 de mayo de 2023 en la Notaría Segunda del círculo de Cúcuta, se encuentran en la actualidad en titularidad del Municipio de Villa del Rosario, de acuerdo a los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

260-363234 VIAS CESION TIPO I =	2.089,90 M2
260-363235 EQUIPAMENTO 1 – CESION TIPO I =	1.787 M2
260-363236 EQUIPAMENTO 2 – CESION TIPO I =	1.420,60 M2
260-363237 ZONAS VERDES =	997,88 M2
260-363238 ANDENES =	1.773 M2

**Que,** una vez revertidas las áreas públicas antes mencionadas, junto con los lotes # 2 y # 3 (RESERVA), deben ser ENGLOBADOS en un solo cuerpo, para efectos de poder realizar la MODIFICACION DEL URBANISMO propuesto:

AREAS A ENGLOBAR	
VIAS CESION TIPO I	2.089,90 M2
EQUIPAMENTO 1	1.787 M2
EQUIPAMENTO 2	1.420,60 M2
ZONAS VERDES	997,88 M2
ANDENES	1.773 M2
FUOCO LOTE # 2	19.662 M2
LOTES # 3 (RESERVA)	24.692,96 M2
TOTAL, ENGLOBE= 52.423,34 M2	

**Que,** Una vez realizado el análisis y revisada la normatividad consignada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario, la propuesta urbanística cumple con las normas vigentes aplicables a este tipo de proyectos, por lo que esta oficina la CONSIDERA VIABLE y por ende se deberá proceder ante Notariado y Registro a realizar la respectiva escritura con el ENGLOBE Y LOTE MODIFICADO Y CESION DE AREAS TIPO I AL MUNICIPIO, en la cual debe comparecer el señor ALCALDE en Representación legal del Municipio de Villa del Rosario.





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 16 de 33

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**Que,** el siguiente es el cuadro de áreas de la modificación urbanística propuesta y demás aspectos que se ajustan en el proyecto denominado "**QUINTAESENCIA**":

La obra a realizar se compone de:

**Dirección:** LOTE ENGLOBADO UBICADO FREnte A LA AUTOPISTA QUE DE CÚCUTA CONDUCE A SAN ANTONIO DEL TÁCHIRA, Municipio de Villa del Rosario.

CUADRO DE AREAS QUINTAESENCIA			
AREA DE LOTE B			
ITEM	CONCEPTO	UNIDAD	TOTAL
	AREA BRUTA DEL LOTE	M2	70523,39
	<b>TOTAL</b>		70523,39
CUADRO DE AREAS QUINTAESENCIA			
1	TERRA CLUB HOUSE	M2	18100,05
2	FUOCO CONJUNTO CERRADO	M2	11472,83
3	LOTE 3	M2	26290,7
4	LOTE 4	M2	6591,43
<b>TOTAL</b>			<b>62455,01</b>
AREAS DE URBANISMO			
AREAS DE CESIÓN TIPO 1 Y AFECTACIONES			
1	VIA	M2	1888,03
2	ZONAS VERDES	M2	2626,67
3	ANDENES	M2	626,05
4	EQUIPAMENTO 1	M2	2327,63
5	EQUIPAMENTO 2	M2	600
	<b>TOTAL</b>	<b>M2</b>	<b>8068,38</b>
	<b>AREA TOTAL</b>	<b>M2</b>	<b>70523,39</b>

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** SOLICITUD DE LAS SIGUIENTES LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION:

1. ENGLOBE SIMULTANEO DE LAS AREAS SOBRE LAS CUALES SE APLICA LA CONDICION RESOLUTORIA JUNTO CON LOS LOTES PRIVADOS IDENTIFICADOS COMO LOTE # 2 (FUOCO) Y # 3 (RESERVA), DE CONFORMIDAD CON EL SIGUIENTE CUADRO DE AREAS:

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@villarosario.gov.co





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 17 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

AREAS A ENGLOBAR	
VIAS CESION TIPO I	2.089,90 M2
EQUIPAMENTO 1	1.787 M2
EQUIPAMENTO 2	1.420,60 M2
ZONAS VERDES	997,88 M2
ANDENES	1.773 M2
FUOCO LOTE # 2	19.662 M2
LOTES # 3 (RESERVA)	24.692,96 M2
TOTAL ENGLOBE= 52.423,34 M2	

2. MODIFICACION DEL URBANISMO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO QUINTAESENCE, QUE CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 70523,39 M2, DONDE SE PROYECTA CON LA MODIFICACION, EL DESARROLLO DE CUATRO (4) LOTES PRIVADOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES. CON LA MODIFICACION AL LOTEO INCICIAL PROPUESTO DE LA URBANIZACIÓN QUINTAESENCE SE GENERAN LAS SIGUIENTES AREAS PUBLICAS Y PRIVADAS: ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS= 1888,03 M2, ÁREA DE ANDENES= 626,05M2, EQUIPAMIENTO # 1= 2327,63 M2, EQUIPAMIENTO # 2= 600 M2 Y ZONAS VERDES= 2626,67M2. TOTAL ÁREA ESPACIOS PUBLICOS A CEDER = 8068,38 M2. LOTES PRIVADOS GENERADOS CON LA MODIFICACION DEL URBANISMO: LOTE # 1 (TERRA CLUB HOUSE)= 18.100,05M2, LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO)= 11.472,83, LOTE # 3 (RESERVA)= 26197,97 M2 y LOTE # 4 (RESERVA)= 6591,43 M2. ÁREA NETA URBANIZABLE LOTES PRIVADOS = 62362,28 M2
3. SOBRE EL LOTE # 2 RESULTANTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO QUINTAESENCE, DONDE SE DESARROLLARÁ LA PROPUESTA URBANISTICA DEL PROYECTO DENOMINADO "FUOCO CONJUNTO CERRADO", SE CONTEMPLA EL DESARROLLO EN CONJUNTO CERRADO QUE SE SOMETERA A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE CONSTA DE CINCUENTA Y CUATRO (54) LOTES PRIVADOS, JUNTO CON SU EQUIPAMIENTO Y ZONA SOCIAL. VER CUADRO DE AREAS ANEXO.
4. LOS LOTES RESULTANTE DEL URBANISMO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SERAN DESTINADOS A: LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO), LOTE # 3 (FUTURO DESARROLLO) y LOTE # 4 (FUTURO DESARROLLO).

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-1, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda NO-VIS

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

**LOTES # 1 = CONJUNTO CERRADO TERRA CLUB HOUSE**

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@villarosario.gov.co





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 18 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**LOTE # 2 = FUOCO CONJUNTO CERRADO****LOTE # 3 = LOTE (FUTURO DESARROLLO)****LOTE # 4 = LOTE (FUTURO DESARROLLO)**

El siguiente es el cuadro de áreas correspondiente al proyecto "**FUOCO CONJUNTO CERRADO**" a desarrollarse en el LOTE # 2:

CUADRO DE AREAS			
AREA DE LOTE FUOCO CONJUNTO CERRADO			
ITEM	CONCEPTO	UNID	TOTAL
	LOTE	M2	11472,83
	<b>TOTAL</b>	M2	<b>11472,83</b>
AREA DE URBANISMO			
ÁREAS BIENES COMUNES ESENCIALES			
1	VIA INTERNA	M2	2159,26
2	ANDEN	M2	879,57
3	CERRAMIENTO	M2	112,96
4	PORTERIA	M2	11,04
5	ADMINISTRACION	M2	56,00
6	BASURA	M2	18,00
7	PLANTA DE TRATAMIENTO	M2	44,00
	<b>TOTAL</b>		<b>3280,83</b>
ÁREAS BIENES COMUNES NO ESENCIALES			
1	ZONAS VERDES	M2	992.85
2	SALON SOCIAL	M2	69,0
3	BAÑOS PISCINA	M2	5,0
4	ZONA BBQ	M2	67,0
5	PARQUE INFANTIL	M2	649,0
6	ZONA PISCINAS	M2	166,0
7	PARQ VISITANTES	M2	200,0
	<b>TOTAL</b>	M2	<b>2148,85</b>
	<b>TOTAL AREA LIBRE</b>	M2	<b>5429.68</b>
AREA NETA URBANIZABLE			
1	ÁREA TOTAL LOTES (1-54)	M2	6043.15
	<b>TOTAL</b>		<b>6043.15</b>

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 [alcaldia@villarosario.gov.co](mailto:alcaldia@villarosario.gov.co) [controlurbano@villarosario.gov.co](mailto:controlurbano@villarosario.gov.co)



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 19 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**NOTA:** El lote identificado en el urbanismo inicial como **LOTE # 1**, en la actualidad se encuentra ya desarrollado y urbanizado con el proyecto de conjunto cerrado denominado "**TERRA CLUB HOUSE**" al cual se le asignó la Matricula Inmobiliaria # **260-363239**, por lo cual esa área correspondiente al LOTE # 1 continua inalterable y sobre el mismo no se realiza modificación alguna.

**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,** 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 público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.

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



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 20 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

encuentren vigentes pueden ser sujetas de modificaciones con base en las normatividad urbanística vigente 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 licencia vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

**Parágrafo 1º**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 1º del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Parágrafo 2º. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 21 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

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, se tratan de una modificación a la licencia de construcción modalidad obra nueva que recae la actuación sobre una licencia concedida. En este Despacho reposa el expediente de la licencia por la que la interesada no le es exigible que aporte el proyecto inicialmente aprobado.

**Que,** la SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO del municipio de Villa del Rosario, indica por este acto administrativo que la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS** identificada con **NIT. 901.079.266-0**, cuyo representante legal es el señor **SEBASTIAN GARCIA-HERREROS**



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 22 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**PEÑARANDA**, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C, 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, 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 GRUPO INDECO SAS** identificada con **NIT 901.079.266-0**, que debe dar cumplimiento según lo exigido en el Decreto 1203 de 2017 el 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.



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 23 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

2. El constructor se responsabiliza de que la obra se ejecute de acuerdo con los planos aprobados, cumplir con el paramento oficial, seguirse por los anchos de vías y conservar el aislamiento, para poder ser recibida a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal.
3. El proyecto estructural cumple con lo establecido en la Norma NSR-10.
4. Se debe construir estrictamente lo aprobado en el presente acto administrativo.
5. Esta aprobación no implica ningún tipo de intervención sobre espacio público.
6. Durante la demolición, deben apuntalarse los muros colindantes de los predios vecinos y protegerse de aguas lluvias, para evitar el deterioro o caída de estos muros y prevenir daños a predios vecinos o terceros.
7. Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
8. Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
9. En el proyecto los muros en la medianía que funcionan como culatas hacia los inmuebles vecinos, deben ser tratados como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.
10. Adelantar los trámites pertinentes ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas y el cumplimiento total de la normatividad respectiva, además instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante la Corporación Autónoma y Regional de la Frontera Nororiental (Corporonor).
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.

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
 TELEFONOS 5700873 – 5700317 [alcaldia@villarosario.gov.co](mailto:alcaldia@villarosario.gov.co) [controlurbano@villarosario.gov.co](mailto:controlurbano@villarosario.gov.co)





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 24 de 33

### SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

13. Desarrollar la obra conforme a las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones vigentes, atendiendo el proyecto presentado ante la Subsecretaría de Control Urbano.

14. El proyecto deberá integrarse con el espacio público con niveles que garanticen la libre movilidad de las personas en especial los discapacitados físicos, dando cumplimiento así a las normas vigentes de carácter nacional, municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

15. Se advierte al propietario del proyecto que es su deber atender el cumplimiento de la Resolución 181294 de 06 de agosto de 2008, en especial contar con la declaración de cumplimiento del reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) firmada por el constructor responsable referente a las distancias mínimas de seguridad, conforme lo exige el Art. 13.3. de la norma en cita.

16. Atender lo dispuesto por el Ministerio de Protección Social en lo concerniente al Reglamento Técnico de trabajo seguro en alturas del Ministerio de Protección Social.

**Que**, de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015: "Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados."

**Que, LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO DE VILLA DEL ROSARIO** para el presente proyecto de urbanismo con el fin de que el responsable de la presente licencia urbanística el señor **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



	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 25 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

**CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS** 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.
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.
  - 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 GRUPO INDECO SAS identificada con NIT 901.079.266-0, autorizado por los señores CARLOS IVÁN PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.451.455, PATRICIA HENAO GÓMEZ, mujer mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.468.933, NANCY PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.301.912, JAIRO PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 26 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.216 SORAYA PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.319.805 no se trata de una nueva solicitud de licencia, sino que se trata de una modificación de la licencia urbanística de Urbanismo vigente, en cuanto a lo referente al planteamiento general urbanístico del proyecto "**QUINTAESENCIA**" cuyo cuadro de áreas queda de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS QUINTAESENCIA			
AREA DE LOTE B			
ITEM	CONCEPTO	UNIDAD	TOTAL
	AREA BRUTA DEL LOTE	M2	70523,39
	<b>TOTAL</b>		70523,39
CUADRO DE AREAS QUINTAESENCIA			
1	TERRA CLUB HOUSE	M2	18100,05
2	FUOCO CONJUNTO CERRADO	M2	11472,83
3	LOTE 3	M2	26290,7
4	LOTE 4	M2	6591,43
<b>TOTAL</b>			62455,01
AREAS DE URBANISMO			
AREAS DE CESIÓN TIPO 1 Y AFECTACIONES			
1	VIA	M2	1888,03
2	ZONAS VERDES	M2	2626,67
3	ANDENES	M2	626,05
4	EQUIPAMENTO 1	M2	2327,63
5	EQUIPAMENTO 2	M2	600
	<b>TOTAL</b>	M2	8068,38
	<b>AREA TOTAL</b>	M2	70523,39

Que, revisada la documentación y lo requerido 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.



	PLANEACIÓN ESTRÁTÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Página 27 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

En virtud de lo anterior, este Despacho,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Certificar por parte de la Subsecretaría de Control Urbano, la no ejecución de las áreas públicas y dotacionales inicialmente aprobadas por parte del constructor, por lo que se autoriza el levantamiento de la condición resolutoria por parte del Municipio de Villa del Rosario, para efectos de revertir las áreas públicas a los propietarios iniciales y de esta manera, poder realizar su posterior entrega al Municipio de Villa del Rosario de las áreas públicas resultantes de acuerdo a la propuesta de modificación del urbanismo, la cual se encuentra indicada en la parte considerativa y se aprueba a continuación.

**SEGUNDO:** CONCEDER la MODIFICACION de la LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION VIGENTE APROBADA SEGUN RESOLUCION N° 54874-0-22-0077 EN FECHA 09 DE MARZO DE 2022, MODIFICADA A TRAVÉS DE LA RESOLUCIÓN N° 009-023 DEL 27 DE ABRIL DE 2023 y que cuenta con VIGENCIA hasta el 07 de marzo de 2026 según la PRORROGA autorizada bajo la RESOLUCION N° 54874-0-25-002 del 07 de agosto de 2025, por la Subsecretaria de Control Urbano, 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 **SEBASTIAN GARCIA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.018.443.869 expedida en Bogotá D.C, autorizado por los señores CARLOS IVÁN PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.451.455, PATRICIA HENAO GÓMEZ, mujer mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.468.933, NANCY PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.301.912, JAIRO PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.216 SORAYA PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.319.805, autorizando la redistribución del urbanismo aprobado inicialmente con las siguientes modificaciones:

- Redistributions of areas of CESION TIPO I (Green Zones) initially approved, to be re-located within the urbanistic planning, increasing the square meters to be given to the Municipality of Villa del Rosario.
- Redistributions of areas of CESIONES TIPO I (Equipment) initially approved, increasing the square meters initially approved for EQUIPAMENTO # 1 and relocation of the area of EQUIPAMENTO # 2.





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 28 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

- Redistribuir parcialmente el trazado vial y andenes propuesto para el proyecto urbanístico general inicial.
- Englobar los lotes privados LOTES # 2 y LOTE # 3, para ser relooteados generando un total de tres (3) lotes identificados como: LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO), LOTE # 3 (FUTURO DESARROLLO) y LOTE # 4 (FUTURO DESARROLLO).

AREAS A ENGLOBAR	
VIAS CESION TIPO I	2.089,90 M2
EQUIPAMENTO 1	1.787 M2
EQUIPAMENTO 2	1.420,60 M2
ZONAS VERDES	997,88 M2
ANDENES	1.773 M2
FUOCO LOTE # 2	19.662 M2
LOTES # 3 (RESERVA)	24.692,96 M2
TOTAL ENGLOBE= 52.423,34 M2	

**SEGUNDO:** la autorización de modificación del Urbanismo concedida mediante el presente Acto Administrativo, corresponde a la siguiente descripción y áreas que se autorizan bajo el presente instrumento:

La obra a realizar se compone de:

**Dirección:** LOTE ENGLOBAZO UBICADO FRENTE A LA AUTOPISTA QUE DE CÚCUTA CONDUCE A SAN ANTONIO DEL TÁCHIRA, Municipio de Villa del Rosario.

CUADRO DE AREAS QUINTAESENCIA			
AREA DE LOTE B			
ITEM	CONCEPTO	UNIDAD	TOTAL
	AREA BRUTA DEL LOTE	M2	70523,39
	<b>TOTAL</b>		70523,39
CUADRO DE AREAS QUINTAESENCIA			
1	TERRA CLUB HOUSE	M2	18100,05
2	FUOCO CONJUNTO CERRADO	M2	11472,83
3	LOTES 3	M2	26290,7
4	LOTES 4	M2	6591,43
<b>TOTAL</b>			<b>62455,01</b>
AREAS DE URBANISMO			

ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO – CARRERA 7 N. 4-71 PALACIO MUNICIPAL  
TELEFONOS 5700873 – 5700317 alcaldia@villarosario.gov.co controlurbano@villarosario.gov.co





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 29 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

AREAS DE CESIÓN TIPO 1 Y AFECTACIONES			
1	VIA	M2	1888,03
2	ZONAS VERDES	M2	2626,67
3	ANDENES	M2	626,05
4	EQUIPAMENTO 1	M2	2327,63
5	EQUIPAMENTO 2	M2	600
	TOTAL	M2	8068,38
	AREA TOTAL	M2	70523,39

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** AUTORIACION PARA REALIZAR LAS SIGUIENTES ACCIONES ANTE NOTARIADO Y REGISTRO, Y EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANISTICO CONFORME A LOS CUADROS DE AREAS AUTORIZADOS EN LA PRESENTE LICENCIA MODIFICATORIA DE URBANISMO:

1. ENGLOBE SIMULTANEO DE LAS AREAS SOBRE LAS CUALES SE APLICA LA CONDICION RESOLUTORIA JUNTO CON LOS LOTES PRIVADOS IDENTIFICADOS COMO LOTE # 2 (FUOCO) Y # 3 (RESERVA), DE CONFORMIDAD CON EL SIGUIENTE CUADRO DE AREAS:

AREAS A ENGLOBAR	
VIAS CESION TIPO I	2.089,90 M2
EQUIPAMENTO 1	1.787 M2
EQUIPAMENTO 2	1.420,60 M2
ZONAS VERDES	997,88 M2
ANDENES	1.773 M2
FUOCO LOTE # 2	19.662 M2
LOT # 3 (RESERVA)	24.692,96 M2
TOTAL ENGLOBE= 52.423,34 M2	

2. MODIFICACION DEL URBANISMO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO RESIDENCIAL DENOMINADO QUINTAESENCE, QUE CUENTA CON UN ÁREA BRUTA TOTAL DE 70523,39 M2, DONDE SE PROYECTA CON LA MODIFICACION, EL DESARROLLO DE CUATRO (4) LOTES PRIVADOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES. CON LA MODIFICACION AL LOTEO INCICIAL PROPUESTO DE LA URBANIZACIÓN QUINTAESENCE SE GENERAN LAS SIGUIENTES AREAS PUBLICAS Y PRIVADAS: ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS= 1888,03 M2, ÁREA DE ANDENES= 626,05M2, EQUIPAMIENTO # 1= 2327,63 M2, EQUIPAMIENTO # 2= 600 M2 Y ZONAS VERDES= 2626,67M2. TOTAL ÁREA ESPACIOS PUBLICOS A CEDER = 8068,38 M2. LOTES PRIVADOS GENERADOS CON LA MODIFICACION DEL URBANISMO: LOTE # 1 (TERRA CLUB HOUSE)= 18.100,05M2, LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO)= 11.472,83, LOTE # 3 (RESERVA)= 26197,97 M2 y LOTE # 4 (RESERVA)= 6591,43 M2. ÁREA NETA URBANIZABLE LOTES PRIVADOS = 62362,28 M2





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 30 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

3. SOBRE EL LOTE # 2 RESULTANTE DEL PROYECTO URBANÍSTICO QUINTAESENCIA, DONDE SE DESARROLLARÁ LA PROPUESTA URBANISTICA DEL PROYECTO DENOMINADO "FUOCO CONJUNTO CERRADO", SE CONTEMPLA EL DESARROLLO EN CONJUNTO CERRADO QUE SE SOMETERÁ A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE CONSTA DE CINCUENTA Y CUATRO (54) LOTES PRIVADOS, JUNTO CON SU EQUIPAMIENTO Y ZONA SOCIAL. VER CUADRO DE AREAS ANEXO.
4. LOS LOTES RESULTANTE DEL URBANISMO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SERAN DESTINADOS A: LOTE # 2 (FUOCO CONJUNTO CERRADO), LOTE # 3 (FUTURO DESARROLLO) y LOTE # 4 (FUTURO DESARROLLO).

Uso de la edificación: zona residencial tres ZR-1, Usos Principales: vivienda: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R-2. Vivienda NO-VIS

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

**LOTE # 1 = CONJUNTO CERRADO TERRA CLUB HOUSE****LOTE # 2 = FUOCO CONJUNTO CERRADO****LOTE # 3 = LOTE (FUTURO DESARROLLO)****LOTE # 4 = LOTE (FUTURO DESARROLLO)**

El siguiente es el cuadro de áreas correspondiente al proyecto "**FUOCO CONJUNTO CERRADO**" a desarrollarse en el LOTE # 2:

CUADRO DE AREAS			
AREA DE LOTE FUOCO CONJUNTO CERRADO			
ITEM	CONCEPTO	UNID	TOTAL
	LOTE	M2	11472,83
	<b>TOTAL</b>	M2	<b>11472,83</b>
AREA DE URBANISMO			
ÁREAS BIENES COMUNES ESENCIALES			
1	VIA INTERNA	M2	2159,26
2	ANDEN	M2	879,57
3	CERRAMIENTO	M2	112,96
4	PORTERIA	M2	11,04





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 31 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

5	ADMINISTRACION	M2	56,00
6	BASURA	M2	18,00
7	PLANTA DE TRATAMIENTO	M2	44,00
TOTAL			3280,83
<b>ÁREAS BIENES COMUNES NO ESENCIALES</b>			
1	ZONAS VERDES	M2	992.85
2	SALON SOCIAL	M2	69,0
3	BAÑOS PISCINA	M2	5,0
4	ZONA BBQ	M2	67,0
5	PARQUE INFANTIL	M2	649,0
6	ZONA PISCINAS	M2	166,0
7	PARQ VISITANTES	M2	200,0
TOTAL			2148,85
<b>TOTAL AREA LIBRE</b>			<b>5429.68</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>			
1	ÁREA TOTAL LOTES (1-54)	M2	6043.15
<b>TOTAL</b>			<b>6043.15</b>

**NOTA:** El lote identificado en el urbanismo inicial como **LOTE # 1**, en la actualidad se encuentra ya desarrollado y urbanizado con el proyecto de conjunto cerrado denominado "**TERRA CLUB HOUSE**" al cual se le asignó la Matricula Inmobiliaria # **260-363239**, por lo cual esa área correspondiente al LOTE # 1 continua inalterable y sobre el mismo no se realiza modificación alguna.

**CUARTO:** Para efectos de realizar las actualizaciones de linderos y cabidas superficiarias de los espacios públicos y privados resultantes, de las modificaciones del Urbanismo mediante la respectiva escritura pública ante Notariado y la Oficina de Registro Públicos de Cúcuta, deberá comparecer el señor **ALCALDE** como representante legal del Municipio de Villa del Rosario, autorizando el levantamiento de la **CONDICION RESOLUTORIA** y como garante del cumplimiento de las obligaciones de cargas y beneficios autorizados bajo la presente licencia modificatoria, especialmente, lo que tiene que ver con el cabal cumplimiento de las exigencias de las **ZONAS DE CESION TIPO I** a favor del Municipio de Villa del Rosario y su posterior **INCORPORACION Y ENTREGA MATERIAL**.

**QUINTO:** La vigencia de la licencia urbanística de urbanismo y construcción en la modalidad Obra Nueva N° 54874-0-22-0077 de fecha 09 de marzo de 2022 se mantiene, de conformidad con lo autorizado en la PRORROGA expedida bajo la RESOLUCION N° 54874-0-25-002 del 07 de marzo de 2025, la cual se estableció que su vigencia es hasta el día el 07 de marzo de 2026.





## PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

## GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

## MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 32 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

También forman parte integral del presente acto, la licencia de urbanismo y construcción N° 54874-0-22-0077 de fecha 09 de marzo de 2022, así como la Resolución N° 009-023 del 27 de abril de 2023.

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

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

PABLO CARDENAS GARCIA  
Subsecretario de Control Urbano.

Proyecto y Revisó:	Leidy Alejandra Garces Rodriguez	Cargo	Firma
Aprobó	Dr. Pablo Cárdenas García	Subsecretario de Control Urbano	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			





PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Página 33 de 33

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

## SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

## ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

## DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En Villa del Rosario, siendo el día 14 de agosto de 2025, se notificó personalmente el contenido de la RESOLUCION No 54874-0-25- 0007 del 14 DE AGOSTO DE 2025, mediante la cual se modifica la licencia de urbanismo N° LICENCIA N° 54874-0-22-077 de fecha 09 de marzo de 2022 y MODIFICADA a través de la RESOLUCIÓN N° 009-023 del 27 de abril de 2023, al señor **SEBASTIAN GARCIA-HERREROS PEÑARANDA**, identificado con la cédula de ciudadanía **No 1.018.443.869** expedida en Bogotá D.C. como representante legal de la empresa **CONSTRUCTORA GRUPO INDECO SAS** identificada con **NIT 901.079.266-0**, y autorizado por los señores CARLOS IVÁN PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.451.455, PATRICIA HENAO GÓMEZ, mujer mayor de edad vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.468.933, NANCY PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.301.912, JAIRO PEÑARANDA GÓMEZ, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.474.216 SORAYA PEÑARANDA GÓMEZ, mujer mayor de edad, vecina de la ciudad de Cúcuta, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada y sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.319.805. Se hace entrega de copia íntegra de la resolución

La presente resolución se encuentra debidamente ejecutoriada a partir del 14 de agosto de 2025

El compareciente \_\_\_\_\_

Notificó \_\_\_\_\_

LEIDY ALEJANDRA GARCES RODRIGUEZ.

Técnico Administrativo

