

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	CERTIFICACIONES: PROPIEDAD HORIZONTAL	Página 1 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SCU-APH-018-025

CÓDIGO: FGD02-02

Que: de conformidad con lo estipulado en el artículo 6 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 por medio de la cual, se expide el Régimen de Propiedad Horizontal y conforme a lo establecido en el a ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 Modificado por el art. 12, Decreto Nacional 1203 de 2017, este despacho considera que, ES VIABLE, la aprobación para su respectiva protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos aprobados anexos, según LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA según RESOLUCIÓN N° 54874-0-24-087 DE FECHA 16 DE MAYO DE 2024 y auto aclaratoria N° 0004-2025 05 DE NOVIEMBRE DE 2025, otorgada por la Subsecretaria de Control Urbano, para el siguiente proyecto urbanístico:

DESCRIPCIÓN:

Inmueble: PROYECTO UBICADO SEGÚN INSTRUMENTOS PUBLICOS: 1) AU INTERNACIONAL KM 0 VIA ANTIGUA BOCONO 975 METROS LT 2 DESDE LA, según IGAC: Lo 2 VIA ANTIGUA BOCONO, Municipio de Villa del Rosario.

Dirección: LOTE UBICADO 1) AU INTERNACIONAL KM 0 VIA ANTIGUA BOCONO 975 METROS LT 2 DESDE LA, según IGAC: Lo 2 VIA ANTIGUA BOCONO Municipio de Villa del Rosario.

Propietario y/o solicitante: el señor **ANDRES FELIPE MORELLI PEREZ**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.090.426.220 de Cúcuta como representante legal de la empresa **MOVA GROUP S.A.S.** identificado con el NIT No 901649344-3. El siguiente es la descripción y el cuadro de áreas correspondiente al proyecto que se someterá el Reglamento de Propiedad Horizontal:

DESCRIPCIÓN DEL PROYETO: solicitud de licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva (uso vivienda y comercio), para desarrollar la construcción del Conjunto Cerrado VILLAS DE ALEJANDRIA, la cual consta de ciento noventa y tres (193) lotes destinados a vivienda y un lote

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	CERTIFICACIONES: PROPIEDAD HORIZONTAL	Página 2 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

(1 UND)=156.00M2. Las obras solicitadas a desarrollar dentro del Conjunto Cerrado, corresponden a juegos infantiles y juegos de pimpón, piscina de adultos, piscina infantil, sauna tipo turco, zonas de estar, baños-duchas, capilla, Salón Social, Gimnasio, Cancha Múltiple, Cancha de Tenis, Bio-saludables, Portería y administración, Cicloruta y cerramientos. En lo que respecta a la zona exterior, se solicita la licencia para la construcción de Cuarenta y Tres (43) locales comerciales distribuidos en primer piso Locales del N° 1 al 28 y Locales Z1, Z2, Z3 y Z4; en segundo piso Locales del N° 29 al 39; cada local consta de un área comercial y Baño. Se proyectan una Bateria Sanitaria en primer piso y un Cuarto de Vigilancia. En segundo piso una Bateria Sanitaria y Ascensor.

CUADRO DE ÁREAS

MANZANA A1		
PREDIOS	AREA M2	COEFICIENTE
1	145,86	0,5547%
2	117,00	0,4449%
3	117,00	0,4449%
4	117,00	0,4449%
5	117,00	0,4449%
6	117,00	0,4449%
7	117,00	0,4449%
8	117,00	0,4449%
9	117,00	0,4449%
10	117,00	0,4449%
11	117,00	0,4449%
12	117,00	0,4449%
13	117,00	0,4449%
14	117,00	0,4449%
15	117,00	0,4449%
16	117,00	0,4449%
17	117,00	0,4449%
18	117,00	0,4449%
19	117,00	0,4449%
20	117,00	0,4449%
21	117,00	0,4449%
22	117,00	0,4449%
23	117,00	0,4449%
24	117,00	0,4449%
25	117,00	0,4449%
26	117,00	0,4449%
27	117,00	0,4449%
28	117,00	0,4449%
29	117,00	0,4449%
30	117,00	0,4449%
31	117,00	0,4449%



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

CERTIFICACIONES:
PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 3 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

32	117,00	0,4449%		
33	117,00	0,4449%		
34	117,00	0,4449%		
35	117,00	0,4449%		
36	117,00	0,4449%		
37	117,00	0,4449%		
38	117,00	0,4449%		
39	145,66	0,5514%		
TOTAL		17,5674%	TOTAL AREA	4620,52
MANZANA A2				
PREDIOS	AREA M2	COEFICIENTE		
40	139,035	0,5287%		
41	117	0,4449%		
42	117	0,4449%		
43	117	0,4449%		
44	117	0,4449%		
45	117	0,4449%		
46	117	0,4449%		
47	117	0,4449%		
48	117	0,4449%		
49	117	0,4449%		
50	117	0,4449%		
51	117	0,4449%		
52	139,035	0,5287%		
TOTAL		5,9513%	TOTAL AREA	1565,07

MANZANA B1				
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE		
1	142,35	0,5413%		
2	117	0,4449%		
3	117	0,4449%		
4	117	0,4449%		
5	117	0,4449%		
6	117	0,4449%		
7	117	0,4449%		
8	117	0,4449%		
9	117	0,4449%		
10	117	0,4449%		
11	117	0,4449%		
12	117	0,4449%		
13	117	0,4449%		
14	117	0,4449%		
15	117	0,4449%		
16	117	0,4449%		
17	117	0,4449%		
18	142,35	0,5413%		
TOTAL		8,2010%	TOTAL AREA	2156,7



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

CERTIFICACIONES:
PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 4 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA B2				
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE		
19	141,375	0,5376%		
20	117	0,4449%		
21	117	0,4449%		
22	117	0,4449%		
23	117	0,4449%		
24	117	0,4449%		
25	117	0,4449%		
26	117	0,4449%		
27	117	0,4449%		
28	117	0,4449%		
29	117	0,4449%		
30	117	0,4449%		
31	117	0,4449%		
32	117	0,4449%		
33	117	0,4449%		
34	141,375	0,5376%		
TOTAL		7,3038%	TOTAL AREA	1920,75

MANZANA B3				
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE		
35	139,035	0,5287%		
36	117	0,4449%		
37	117	0,4449%		
38	117	0,4449%		
39	117	0,4449%		
40	117	0,4449%		
41	117	0,4449%		
42	117	0,4449%		
43	117	0,4449%		
44	117	0,4449%		
45	117	0,4449%		
46	117	0,4449%		
47	139,035	0,5287%		
TOTAL		5,9513%	TOTAL AREA	1565,07

MANZANA C1				
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE		
1	133	0,5058%		
2	114	0,4335%		
3	114	0,4335%		
4	114	0,4335%		
5	114	0,4335%		
6	114	0,4335%		
7	114	0,4335%		
8	114	0,4335%		
9	114	0,4335%		



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

CERTIFICACIONES:
PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 5 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

10	114	0,4335%		
11	114	0,4335%		
12	114	0,4335%		
13	114	0,4335%		
14	114	0,4335%		
15	139,65	0,5311%		
TOTAL		6,6724%	TOTAL AREA	1754,65

MANZANA C2				
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE		
16	137,75	0,5239%		
17	114	0,4335%		
18	114	0,4335%		
19	114	0,4335%		
20	114	0,4335%		
21	114	0,4335%		
22	114	0,4335%		
23	114	0,4335%		
24	114	0,4335%		
25	114	0,4335%		
26	114	0,4335%		
27	114	0,4335%		
28	114	0,4335%		
29	114	0,4335%		
30	114	0,4335%		
31	137,75	0,5239%		
TOTAL		7,1168%	TOTAL AREA	1871,5

MANZANA C3				
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE		
32	134,52	0,5116%		
33	114	0,4335%		
34	114	0,4335%		
35	114	0,4335%		
36	114	0,4335%		
37	114	0,4335%		
38	114	0,4335%		
39	114	0,4335%		
40	114	0,4335%		
41	114	0,4335%		
42	114	0,4335%		
43	114	0,4335%		
44	125,9	0,4788%		
TOTAL		5,7589%	TOTAL AREA	1514,42



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

CERTIFICACIONES:
PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 6 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

MANZANA D1		
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE
1	159,3	0,6058%
2	120	0,4563%
3	120	0,4563%
4	120	0,4563%
5	170,5	0,6484%
TOTAL		2,6231%
TOTAL AREA		689,8

MANZANA D2		
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE
6	150	0,5704%
7	122,4	0,4655%
8	122,4	0,4655%
9	122,4	0,4655%
10	122,4	0,4655%
11	122,4	0,4655%
12	122,4	0,4655%
13	122,4	0,4655%
14	122,4	0,4655%
15	122,4	0,4655%
16	122,4	0,4655%
17	122,4	0,4655%
18	122,4	0,4655%
19	122,4	0,4655%
20	122,4	0,4655%
21	122,4	0,4655%
22	122,4	0,4655%
23	122,4	0,4655%
24	122,4	0,4655%
25	122,4	0,4655%
26	122,4	0,4655%
27	122,4	0,4655%
28	202,7	0,7709%
TOTAL		11,1168%
TOTAL AREA		2923,1

MANZANA D3		
PREDIO	AREA M2	COEFICIENTE
29	120	0,4563%
30	120	0,4563%
31	120	0,4563%
32	120	0,4563%
33	120	0,4563%
34	120	0,4563%
35	120	0,4563%
36	120	0,4563%
37	139,7	0,5441%



PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: FGD02-02

GESTIÓN DOCUMENTAL

VERSIÓN: 01

CERTIFICACIONES:
PROPIEDAD HORIZONTAL

Página 7 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

38	153,56	0,5968%		
39	123,74	0,4834%		
TOTAL		5,2747%	TOTAL AREA	1377,00

MZ -E	AREA M2	COEFICIENTE		
1	177,51	0,6751%		
2	136,2	0,5180%		
3	136,2	0,5180%		
4	136,2	0,5180%		
5	136,2	0,5180%		
6	136,2	0,5180%		
7	136,2	0,5180%		
8	136,2	0,5180%		
9	136,2	0,5180%		
10	136,2	0,5180%		
11	177,51	0,6751%		
TOTAL		6,0122%	TOTAL AREA	1580,82

LOCALES COMERCIALES DEL 1 AL 17			
Descripción		M2 Parcial	COEFICIENTES
Primer piso	Local 1	49,40	0,1870
	Local 2	49,40	0,1870
	Local 3	49,40	0,1870
	Local 4	49,40	0,1870
	Local 5	49,40	0,1870
	Local 6	49,40	0,1870
	Local 7	49,40	0,1870
	Local 8	49,40	0,1870
	Local 9	49,40	0,1870
	Local 10	44,70	0,1700
	Local 11	50,00	0,1900
	Local 12	50,00	0,1900
	Local 13	50,00	0,1900
	Local 14	44,00	0,1670
	Local 15	45,00	0,1710
	Local 16	55,30	0,2090
	Local 17	55,30	0,2090
TOTAL			3,179%

LOCALES COMERCIALES DEL 18-28			
Descripción		M2 Parcial	COEFICIENTES
Primer piso	Local L18	56,06	0,2130
	Local L19	55,76	0,2120
	Local L20	55,76	0,2120
	Local L21	114,33	0,4340
	Local L22	66,00	0,2510
	Local L23	54,30	0,2060

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	CERTIFICACIONES: PROPIEDAD HORIZONTAL	Página 8 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

	Local L24	145,30	0,5520
	Local L25	52,20	0,1980
	Local L26	52,20	0,1980
	Local L27	54,20	0,2060
	Local L28	71,60	0,2720
	TOTAL		2,9540

	Descripción	M2 Parcial	COEFICIENTES
segundo piso	Local L29 planta #2	114,33	0,4340
	Local L30 planta #2	55,76	0,2120
	Local L31 planta #2	55,76	0,2120
	Local L32 planta #2	65,35	0,2480
	Local L33 planta #2	66,00	0,2510
	Local L34 planta #2	54,00	0,2050
	Local L35 planta #2	145,00	0,5510
	Local L36 planta #2	57,50	0,2180
	Local L37 planta #2	57,30	0,2170
	Local L38 planta #2	59,50	0,2260
Zona centrica	Local L39 planta #2	93,10	0,3540
	Local Z1	41,50	0,1570
	Local Z2	46,50	0,1760
	Local Z3	35,10	0,1330
	Local Z4	34,30	0,1300
	total		3,7240%

LOTE 1	AREA DE LOTE	COEFICIENTES
1	156,00	0,5933%

AREA NETA URBANIZABLE SE DIVIDE EN	MANZANA A1 (39)	4620,52
	MANZANA A2 (13)	1565,07
	MANZANA B1 (18)	2156,7
	MANZANA B2 (16)	1920,75
	MANZANA B3 (13)	1565,07
	MANZANA C1 (15)	1754,65
	MANZANA C2 (16)	1871,5
	MANZANA C3 (13)	1514,42
	MANZANA D1 (5)	689,8
	MANZANA D2 (23)	2923,1
	MANZANA D3 (11)	1377
	MANZANA E (11)	1580,82
	LOCALES COMERCIALES AREA PRIVADA 1-17	838,90
	LOCALES COMERCIALES AREA PRIVADA 18-28	777,71
	LOCALES COMERCIALES SEGUNDO PISO AREA PRIVADA 29-39	823,60
	LOCALES COMERCIALES ZONA CENTRICA	157,40

	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DE LA CALIDAD	CÓDIGO: FGD02-02
	GESTIÓN DOCUMENTAL	VERSIÓN: 01
	CERTIFICACIONES: PROPIEDAD HORIZONTAL	Página 9 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

LOTE N°1	156,00
AREA TOTAL	26293,01

LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE CADA UNA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS: Ver cuadro anexo en planos aprobados junto con este concepto.

Nota: Solo es válido para protocolizar ante notario y registro, junto con el plano debidamente aprobado.

La presente autorización se expide el once (11) del mes de noviembre de 2025, a solicitud del interesado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


PABLO CARDENAS GARCIA
Subsecretario de Control urbano.

Proyecto y Revisó:		Cargo	Firma
Leidy Alejandra Garces Rodriguez		Apoyo administrativo	
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
	CERTIFICACIONES: PROPIEDAD HORIZONTAL	Página 10 de 10

SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANO

CONTROL URBANO ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

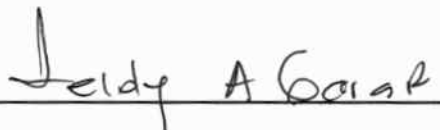
DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En Villa del Rosario siendo 11 de noviembre de 2025 se presentó el señor **ANDRES FELIPE MORELLI PEREZ**, Identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.090.426.220 de Cúcuta como representante legal de la empresa **MOVA GROUP S.A.S.** identificado con el NIT No 901649344-3, con el objeto de recibir notificación personal del visto bueno por medio de la cual se concede **APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL N° SCU-APH-018-025** de fecha 11 de noviembre de 2025.

Se hace entrega de copia íntegra del documento de aprobación de los planos para visto bueno de propiedad Horizontal N° **SCU-APH-018-025**

La presente resolución se encuentra debidamente ejecutoriada, a partir del 11 de noviembre de 2025

El compareciente 

Notifico 

LEIDY ALEJANDRA GARCÉS RODRÍGUEZ
Auxiliar Administrativo