



**RESOLUCIÓN No. 25290-2-23-0083 DEL 28 DE ABRIL DE 2023**

Radicado 25290-2-220183 - del 30 de diciembre de 2022

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA”**

LA CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ, según Decreto Municipal de designación No. 122 del 26 de agosto de 2021. En ejercicio de las facultades legales en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1.997, Ley 400 de 1997, Ley 810 del 2003, Decreto 1077 de mayo 26 de 2.015 modificado mediante Decreto 2218 de noviembre 18 de 2.015, Decreto 1197 de Julio 21 de 2.016, Decreto 1203 de Julio 12 de 2.017, Decreto 1783 de 2021 y demás Leyes y Decretos que los modifiquen, adicionen y/o sustituyan y,

**CONSIDERANDO**

Que los señores ADAN GARCIA RODRIGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 80.659.156 expedida en Viotá y JUAN CARLOS GARCIA ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.007.155.050 expedida en Bogotá D.C., presentaron mediante el Formulario Único Nacional solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, radicado en legal y debida forma el 30 de diciembre de 2022, para los predios rurales distinguidos como LT 3, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-81770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y código catastral No. 25-290-00-02-0006-0564-000 y LT 4, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-81771 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y código catastral No. 25-290-00-02-0006-0565-000, vereda Bosachoque corregimiento Occidental del municipio de Fusagasugá.

Que el predio objeto de la solicitud se localiza en suelo rural del municipio de Fusagasugá, en la vereda Bosachoque, área de actividad: Agropecuario tradicional, identificado como Lt 3 y LT 4, municipio de Fusagasugá.

Que la Curadura Urbana Segunda de Fusagasugá, con fundamento en lo establecido en el Acuerdo 029 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá y demás reglamentaciones vigentes para este predio aplican las siguientes **NORMAS URBANÍSTICAS**:

**1. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

Artículo 315 del POT: Para la clasificación de los usos del suelo en la zona rural se establecen las siguientes zonas: (Ver plano No. 12)

1. ZONA DE PROTECCIÓN
2. ZONA DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Y DE NACIMIENTOS
3. ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS
4. ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA
5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL



6. ZONA PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

7. PARQUE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

8. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES

9. ZONA MÚLTIPLE ESPECIAL

**PARÁGRAFO 1:** En la zona rural se establece una categoría de zona suburbana. Para esta zona se le asigna el uso de vivienda campestre, recreacional y turística, de acuerdo a lo establecido en el plano de zonificación del suelo rural (Plano No. 12).

**“(...)5. ZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL.**

Corresponde a las áreas ubicadas en las veredas Usatama, La parte baja de las veredas La Aguadita, Bermejal, Tierra Negra, Jordán, las veredas Piamonte, El Resguardo, Bosachoque, Viena, El Novillero, San Antonio, la parte baja de las veredas La Palma, Pekín, Sauces, Bethel, las veredas Mosqueral, La Venta, La Isla, Sardinas, Mesitas, Palacios, Guayabal, Bóchica, Guavio. (Ver plano No. 12)

Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural municipal o nacional, ni de su área de influencia.

Que el proyecto presentado en la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva cuenta con el diseño que corresponde a una vivienda unifamiliar en dos pisos y cubierta liviana, planos diseñados y elaborados por el profesional responsable: Arquitecto JUAN CARLOS ROJAS NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.380.232 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25700-20725 del CPNAA.

Que el solicitante presentó los documentos exigidos como requisito para este tipo de solicitud conforme a la Resolución No. 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y los Artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015.

Que el interesado presentó fotografía de la valla visible desde la vía pública fijada en el predio, donde constan los datos de la solicitud, según lo señalado en el Decreto 1077 de 2015.

Que una vez se realizó el estudio, por parte de los profesionales del área técnica, jurídica, arquitectónica, de ingeniería y urbanística, se expidió el ACTA de OBSERVACIONES No. 230007 de fecha del 16 de enero de 2023, la cual fue notificada al correo electrónico [asesordanielb2015@gmail.com](mailto:asesordanielb2015@gmail.com), el 16 de enero de 2023.

Que según los estudios y planos AVR, el predio presenta afectaciones sectorizadas por remoción en masa en categoría alta – media – baja y por riesgo de inundación en categoría alta, por lo que los solicitantes aportaron certificación de riesgos 04-2023 del 31 de enero de 2023, expedido por el Secretario de Agricultura, Ambiente y Tierras en donde entre otras cosas señala: “(...) con el fin de reducir el riesgo se recomienda abstenerse de edificar en la zona de alto riesgo. Allí se deberá reforestar. En la zona de riesgo medio se sugiere instalar barreras contra inundaciones (...)”



Que el solicitante da cumplimiento a lo requerido por la Secretaría de Agricultura, Ambiente y Tierras aportando el estudio de suelos, suscrito por el Ingeniero Civil CESAR AUGUSTO JIMENEZ RUBIANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.378.884 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25202-33712 del COPNIA.

Que para mitigar el riesgo de inundación el solicitante deberá dar cumplimiento a las recomendaciones finales que se encuentran consignadas en el estudio de suelos suscrito por el Ingeniero Civil CESAR AUGUSTO JIMENEZ RUBIANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.378.884 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25202-33712 del COPNIA.

Que, por tratarse de una vivienda rural dispersa, se verifica el cumplimiento de las disposiciones ambientales en el manejo de aguas residuales domésticas, por lo que el solicitante de conformidad con las Resoluciones 330 del 2017 y 0844 del 2018 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, opta por las soluciones individuales de saneamiento y presenta los diseños del tanque hermético.

Que el 20 de febrero de 2023, se recibe solicitud de ampliación de términos para dar respuesta al acta de observaciones, los cuales vencían el 28 de febrero de 2023, de conformidad con la mencionada solicitud se procedió a emitir constancia de ampliación de términos por quince (15) días hábiles hasta el 22 de marzo de 2.023.

Que, el 22 de marzo de 2023 el responsable de la solicitud arquitecto JUAN CARLOS ROJAS NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.380.232 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25700-20725 del CPNAA, dio respuesta al Acta de Observaciones cumpliendo a cabalidad con todos los requerimientos técnicos, jurídicos, estructurales, urbanísticos y arquitectónicos del proyecto y renunció a términos.

Que el 4 de abril de 2023 la CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ comunicó a los señores ADAN GARCIA RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.659.156 expedida en Viotá y JUAN CARLOS GARCIA ROJAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.007.155.050 expedida en Bogotá D.C., la viabilidad de la solicitud de licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para los predios identificados como LT 3 y LT 4, vereda Bosachoque, corregimiento Occidental del municipio de Fusagasugá y se les entregó el recibo correspondientes para el pago del impuesto de delineación urbana.

Que el responsable de la solicitud arquitecto JUAN CARLOS ROJAS NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.380.232 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25700-20725 del CPNAA, presentó el 21 de abril de 2022 el recibo cancelado del respectivo impuesto de delineación urbana según recibo de pago No. 08-2023007206 expedido el 10 de abril de 2023 por valor de \$ 9.394.000, recibo de consignación del cargo variable según factura electrónica de venta 2CUF 666 por valor de \$ 938.451 y dos (2) juegos de cinco (5) planos arquitectónicos, dos (2) juegos de seis (6) planos estructurales, dos juegos (2) de un (1) plano del tanque hermético; dos (2) copias de informe de diseño estructural; dos (2) copias de estudio de suelos.



Por lo anteriormente expuesto, la suscrita CURADORA URBANA SECUNDA DE FUSAGASUGA

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Conceder **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de obra nueva, para los predios rurales distinguidos como LT 3, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-81770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y código catastral No. 25-290-00-02-0006-0564-000 y LT 4, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-81771 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y código catastral No. 25-290-00-02-0006-0565-000, vereda Bosachoque corregimiento Occidental del municipio de Fusagasugá, a nombre de ADAN GARCIA RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.659.156 expedida en Viotá y JUAN CARLOS GARCIA ROJAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.007.155.050 expedida en Bogotá D.C.

**SEGUNDO:** El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Estrato: 4

Uso: vivienda unifamiliar

CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE N. 4	2890
AREA LOTE N. 3	3000
AREA TOTAL LOTES N.3Y 4	5890
AREA PRIMER PISO	107.43
AREA SEGUNDO PISO	102.33
AREA TOTAL A CONSTRUIR	209.76
AREA LIBRE	5782.57
INDICE DE OCUPACION- (178.89 con zonas duras)	3.04%
INDICE DE CONSTRUCCION	3.56%

**TERCERO:** Hacen parte integrante de esta resolución un (1) juego de cinco (5) planos arquitectónicos, un (1) juego de seis (6) planos estructurales, un (1) juego de un (1) plano del tanque hermético; una (1) copia de informe de diseño estructural; una (1) copia de estudio de suelos.

**CUARTO:** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- El Arquitecto JUAN CARLOS ROJAS NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.380.232 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25700-20725 del CPNAA, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos y como responsable legalmente de la obra – Director de la construcción, e-mail: [arquimaderajc@gmail.com](mailto:arquimaderajc@gmail.com), celular No. 3108599794.



- Al Ingeniero Civil JUAN CARLOS ROJAS PERDOMO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.020.773.984 expedida Bogotá D.C. y matrícula profesional No. 25202-341408 del COPNIA, como responsable legalmente de los diseños estructurales, de los diseños de elementos no estructurales y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero Civil CESAR AUGUSTO JIMENEZ RUBIANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.378.884 expedida en Fusagasugá y matrícula profesional No. 25202-33712 del COPNIA, como responsable legalmente de los estudios de suelos y de la información contenida en ellos.
- Al topógrafo SERGIO ALOMIA NAVARRETE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.386.344 expedida Fusagasugá y matrícula profesional No. 01-10712 del C.P.N.T., como responsable legalmente del levantamiento topográfico y de la información contenida en ellos.
- Al Ingeniero Civil GUILLERMO ARIAS ALVARADO, identificado con cédula de ciudadanía No. 194.975 expedida en Bogotá D.C. y matrícula profesional No. 25202-20622 del COPNIA, como responsable legalmente del diseño estructural del pozo séptico y de la información contenida en ellos.

**QUINTO:** De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, entre otras son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR)
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Cuando sea necesario reemplazar alguno de los profesionales se debe presentar una comunicación en un término máximo de 15 días hábiles, y presentar al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.



9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
12. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
13. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
14. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad y "Manual de Accesibilidad" que adopta el Departamento de Cundinamarca a través de la estrategia "Cundinamarca Accesible".
15. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
16. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
17. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.
18. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
19. Dar cumplimiento a la cartilla de andenes del Municipio de Fusagasugá, adoptada mediante Acuerdo 16 de 2006.

**SEXTO:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.



**SEPTIMO:** Deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra, una valla de fondo blanco, en el sitio, durante el término de ejecución de la construcción de la obra que contenga la descripción del proyecto. 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; 2. El nombre o razón social del titular de la licencia; 3. La dirección del inmueble; 4. Vigencia de la licencia; 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos, según los parámetros establecidos en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

**OCTAVO:** La vigencia de esta Licencia será de treinta y seis meses (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**NOVENO:** Notifíquese el contenido de la presente Resolución al propietario del bien inmueble solicitante o su apoderado y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme a los artículos 66, 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 C. de P. A. y de lo C.A.

**DÉCIMO:** Contra la presente Resolución proceden los siguientes recursos: el de reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Secretaría de Planeación del municipio de Fusagasugá, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación o al vencimiento del término de la publicación. El recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario del de reposición. Dichos recursos deberán interponerse ante esta Curaduría.

**DÉCIMO PRIMERO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Arq. GLORIA STELLA PALACINO HERNANDEZ  
Curadora Urbana Segunda de Fusagasugá

*GESTIÓN DOCUMENTAL*

Proyectó: Nancy Y. Contreras

Revisión Área técnica y Arquitectura: Juan. D. Pérez

Revisión estructural: Sebastián Rengifo

Aprobó: Gloria Stella Palacino Hernández.

Copia: 1 para la Curaduría Urbana Segunda de Fusagasugá.

Original: Destinatario.