



RESOLUCIÓN No. 25290-2-25-0295 DEL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2025

Radicado 25290-2-25-0122 del 28 de julio del 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL / OBRA NUEVA Y OTRAS ACTUACIONES - Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Para el predio con Matrícula Inmobiliaria No. 157-26104 y Código Catastral No. 25-290-01-00-00-0116-0007-0-00-00-0000."

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 la CONSTRUCTORA HEMC SAS identificada con NIT No. 901.453.055-7, representada legalmente por la Señora JOHANA ESMID CAMELO CUBILLOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.069.729.776 de Fusagasugá, presentó solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL / OBRA NUEVA Y OTRAS ACTUACIONES - APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para Vivienda Multifamiliar VIS según formulario radicado en legal y debida forma No. 25290-2-25-0122 del 28 de julio del 2025, para el predio urbano con nomenclatura CL 16 C 9 23, Barrio Balmoral, comuna sur oriental del municipio de Fusagasugá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-26104 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificación catastral No. 25-290-01-00-00-0116-0007-0-00-00-0000.

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 el equipo de profesionales de la Curadora Urbana Segunda de Fusagasugá realizó el estudio y evaluación del proyecto con fundamento en lo establecido en el Acuerdo No. 010 de 2023, "ARTÍCULO 154. NORMA URBANÍSTICA DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2 – Tabla 56. Ficha normativa N-12 TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2 / ARTÍCULO 126. ÁREA RESIDENCIAL".

Que el régimen de propiedad horizontal que regula el inmueble objeto del reglamento en mención es el contenido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y demás normas que la adicionen, sustituyan o modifiquen.

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 las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL / OBRA NUEVA Y OTRAS ACTUACIONES - APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL cuenta con los planos diseñados y elaborados por el profesional responsable, arquitecto LIBARDO ANDRÉS TORRES ORTEGÓN identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.069.723.418 de Fusagasugá y matrícula profesional No. A13522010-1069723418 CNPAA, para una Vivienda Multifamiliar de Interés Social (VIS) en tres (3) pisos y cubierta en teja liviana, integrada por seis (6) unidades de vivienda y tres (3) estacionamientos.

Que, de las citaciones a los dos vecinos colindantes, no se lograron realizar de manera exitosa a través de notificación personal, por tanto, se citaron a los vecinos colindantes mediante publicación en la página web <https://curaduria2fusagasuga.com/>.

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. 250156 con fecha del 16 de septiembre del 2025, la cual fue comunicada al correo electrónico hemcsas55@gmail.com el mismo día.

Que el 24 de octubre del 2025, el apoderado dio respuesta al Acta de Observaciones cumpliendo a cabalidad con los requerimientos técnicos, jurídicos, estructurales, urbanísticos y arquitectónicos del proyecto.

Que la solicitante presentó la declaración juramentada del proyecto objeto de la solicitud el cual se destina a "VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS Y/O VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP" y se obliga a dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 252 del Acuerdo 010 de 2023 y artículo 4 del Decreto 135 de 2024.

Que el 11 de noviembre del 2025, la CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ, comunicó a la CONSTRUCTORA HEMC SAS identificada con NIT No. 901.453.055-7, representada legalmente por la Señora JOHANA ESMID CAMELO CUBILLOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.069.729.776 de Fusagasugá, la viabilidad de la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL / OBRA NUEVA Y OTRAS ACTUACIONES - APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el proyecto radicado en legal y debida forma No. 25290-2-25-0122 del 28 de julio del 2025, para el predio urbano con nomenclatura CL 16 C 9 23, Barrio Balmoral, comuna sur oriental del municipio de Fusagasugá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-26104 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificación catastral No. 25-290-01-00-00-0116-0007-0-00-0000 y se entregó el recibo correspondiente para el pago del impuesto de delineación urbana y pago del cargo variable ante la Curaduría Urbana Segunda.

Que el 25 de noviembre del 2025, el apoderado presentó el recibo cancelado del respectivo impuesto de delineación urbana según recibo de pago No. 532025000496 del 24 de noviembre del 2025 por valor de \$21.631.000 y recibo de consignación del cargo variable, factura electrónica de venta 2CUF 2997 por valor de \$1.265.001 con fecha del 25 de noviembre del 2025 y aportó dos (2) juegos de cuatro (4) planos del diseño arquitectónico, dos (2) juegos de cuatro (4) planos del diseño estructural, dos (2) juegos de dos (2) planos para la Aprobación de los planos de Propiedad horizontal, dos (2) copias de la memoria técnica de PH, dos (2) copias de la "Memoria de cálculo" y dos (2) copias del "Estudio de suelos".



Por lo anteriormente expuesto, la suscrita CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ.

RESUELVE:

PRIMERO: CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de **DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**, para una Vivienda Multifamiliar de Interés Social (VIS) en tres (3) pisos y cubierta en teja liviana, integrada por seis (6) unidades de vivienda y tres (3) estacionamientos, para el predio urbano con nomenclatura CL 16 C 9 23, Barrio Balmoral, comuna sur oriental del municipio de Fusagasugá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-26104 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificación catastral No. 25-290-01-00-00-0116-0007-0-00-00-0000, a la CONSTRUCTORA HEMC SAS identificada con NIT No. 901.453.055-7, representada legalmente por la Señora JOHANA ESMID CAMELO CUBILLOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.069.729.776 de Fusagasugá.

SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Uso: Vivienda Multifamiliar de Interés Social (VIS)

Pisos: Tres (3) pisos y cubierta en teja liviana, integrada por seis (6) unidades de vivienda.

Estacionamientos: Tres (3)

Estrato: 4

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA LOTE	1000,00	M2
ÁREA PRIMER PISO CONSTRUIDA	95,96	M2
ZONAS DURAS	17,51	M2
ESTACIONAMIENTOS (2)	25,00	M2
ÁREA TOTAL OCUPADA	138,47	M2
ÁREA LIBRE	861,53	M2
ÁREA SEGUNDO PISO CONSTRUIDA	70,76	M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	166,72	M2
	EXIGIDO	PROPUESTO
ÁREA DE REFORESTACIÓN	70%	700,00 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	30%	13,84%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	70%	16,67%

Hacen parte integral de esta resolución un (1) juego de cuatro (4) planos del diseño arquitectónico, un (1) juego de cuatro (4) planos del diseño estructural, una (1) copia de la "Memoria de cálculo" y una (1) copia del "Estudio de suelos".

TERCERO: CONCEDER la APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, presentados junto con sus cuadros de áreas, para el predio urbano con nomenclatura CL 16 C 9 23, Barrio Balmoral, comuna sur oriental del municipio de Fusagasugá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-26104 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificación catastral No. 25-290-01-00-00-0116-0007-0-00-00-0000, a la CONSTRUCTORA HEMC SAS identificada con NIT No. 901.453.055-7, representada legalmente por la Señora JOHANA ESMID CAMELO CUBILLOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.069.729.776 de Fusagasugá y como consecuencia se considera viable la protocolización del reglamento de propiedad horizontal de los planos aprobados que forman parte integral del presente documento.



Forman parte integral de este acto administrativo un (1) juego de dos (2) planos para la Aprobación de los planos de Propiedad horizontal y una (1) copia de la memoria técnica.

CUARTO: Las áreas de la división de Propiedad Horizontal, quedan de la siguiente manera:

CUADROS DE ÁREAS APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE P.H

PISO	DESCRIPCION	CUADRO DE ÁREAS PH - POR PISO		AREA COMUN (M2)
		AREA PRIVADA (M2)	AREA LIBRE (APL)	
		CONSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)	
1	AREA PARA ESTACIONAMIENTOS	40,41		
	APARTAMENTO 101	36,68	21,75	
	APARTAMENTO 102	69,74	22,25	
	ANTEJARDIN			25
	MUROS Y COLUMNAS			14,17
	SUBTOTAL PISO 1	146,83	44	14,17
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)			161
2	AREA TOTAL LIBRE (M2)			69
	APARTAMENTO 201	85,57		
	APARTAMENTO 202	57,23		
	VACIOS - DUCTOS			
	ACCESOS - PUNTOS FIJOS			15,33
	MUROS Y COLUMNAS			14,79
	SUBTOTAL PISO 2	143,8	0	30,12
3	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)			173,92
	AREA TOTAL LIBRE (M2)			0
	APARTAMENTO 301	94,42		
	APARTAMENTO 302	62,83		
	VACIOS - DUCTOS			
	ACCESOS - PUNTOS FIJOS			2,96
	MUROS Y COLUMNAS			6,96
	SUBTOTAL PISO 3	157,25	0	9,92
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)			167,17
	AREA TOTAL LIBRE (M2)			0
	TOTAL (M2)	447,88	44	54,21
	AREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 1 - PISO 2 - PISO 3 (M2)			502,09

CUADRO DE ÁREAS - CONSTRUCCIÓN	
ITEMS	M2
AREA LOTE	230
AREA CONSTRUCCIÓN 1ER PISO	161
AREA CONSTRUCCIÓN 2DO PISO	173,92
AREA CONSTRUCCIÓN 3ER PISO	167,17
AREA TOTAL CONSTRUIDA	502,09
AREA TOTAL LIBRE	69
AREA A DEMOLER	258
INDICE DE OCUPACIÓN	70%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	218%



PISO	DESCRIPCION	CONSTRUIDA (APC)	COEFICIENTE %
1	APARTAMENTO 101	36,68	8,18
1	APARTAMENTO 102	69,74	15,6
1	AREA ESTACIONAMIENTOS 1, 2 Y 3	40,41	9,02
2	APARTAMENTO 201	86,57	19,33
2	APARTAMENTO 202	57,23	12,77
3	APARTAMENTO 301	94,42	21,08
3	APARTAMENTO 302	62,83	14,02
TOTAL		447,88	100

CUADRO DE AREAS PH - AREA PARA ESTACIONAMIENTOS			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CONSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
1	AREA ESTACIONAMIENTOS 1, 2 Y 3	40,41	
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	40,41	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)		

CUADRO DE AREAS PH - APARTAMENTO 101			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CONSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
1	APARTAMENTO 101	36,68	
	JARDIN - PATIO		21,75
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	36,68	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)		21,75

CUADRO DE AREAS PH - APARTAMENTO 102			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CONSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
1	APARTAMENTO 102	69,74	
	JARDIN - PATIO		22,25
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	69,74	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)		22,25

CUADRO DE AREAS PH - APARTAMENTO 201			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CONSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
2	APARTAMENTO 201	86,57	
	JARDIN - PATIO		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	86,57	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)	0	



CUADRO DE AREAS PH - APARTAMENTO 202			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CINSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
2	APARTAMENTO 202	57,23	
	JARDIN - PATIO		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	57,23	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)	0	

CUADRO DE AREAS PH - APARTAMENTO 301			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CINSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
3	APARTAMENTO 301	94,42	
	JARDIN - PATIO		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	94,42	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)	0	

CUADRO DE AREAS PH - APARTAMENTO 302			
PISO	DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	
		CINSTRUIDA (APC)	LIBRE (APL)
3	APARTAMENTO 302	62,83	
	JARDIN - PATIO		
	AREA TOTAL CONSTRUIDA (M2)	62,83	
	AREA TOTAL LIBRE (M2)	0	

QUINTO: 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, quienes son:

- Arquitecto LIBARDO ANDRÉS TORRES ORTEGÓN identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.069.723.418 de Fusagasugá y matrícula profesional No. A13522010-1069723418 CNPAA, como responsable legalmente del diseño arquitectónico, de los planos de alinderamiento y de la información contenida en estos, así como director de la construcción.
- Ingeniero Civil DAVID CAMILO JIMÉNEZ DÍAZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.069.712.226 de Fusagasugá y matrícula profesional No. 25202163870 CND, como responsable del diseño estructural, del diseño de los elementos no estructurales, del estudio de suelos y de la información contenida en estos.

SEXTO: 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:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. 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.

4. 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.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR)
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad y "Manual de Accesibilidad" que adopta el Departamento de Cundinamarca a través de la estrategia "Cundinamarca Accesible".
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.



16. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.
17. 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.
18. Dar cumplimiento a la cartilla de andenes del Municipio de Fusagasugá, adoptada mediante Acuerdo 16 de 2006.

SÉPTIMO: Entre otras obligaciones, el titular de la aprobación de los planos de propiedad horizontal que por este medio se concede, debe cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Mediante la aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital aprueba los planos de alinderamiento, cuadros de áreas mediante el cual se distinguen los bienes privados, de los bienes comunes o bienes comunes de uso exclusivo, definidos para la propiedad horizontal según las regulaciones de la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.
2. La propiedad horizontal tiene por objeto regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
3. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica.
4. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:
 1. El nombre e identificación del propietario.
 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.



8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.
9. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.
10. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de estos a cualquier título.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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.

La Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal no está limitada en el tiempo, por cuanto no conlleva autorización de ejecución de obras, sin embargo, procederá una vez la obra esté concluida.

DÉCIMO PRIMERO: 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 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

DÉCIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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: Área jurídica: Angie Paola Forero Martínez – Abogada contratista T.P 362.680 del C.S. de la J.
Revisión Área técnica y Arquitectura: Arq. Brigitte Delgado Puentes MP: A134352020-1069760136 CPNAAC
Revisión Estructural y Geotécnica: Ing. Natalia María Sánchez López TP: 25202-315885 CND
Aprobó: Gloria Stella Palacino Hernández. MP: A25232001-41652869 CPNAAC
Copia: 1 para la Curaduría Urbana Segunda de Fusagasugá.
Original: Destinatario