

CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta
"Para un Mejor Desarrollo de Nuestra Ciudad"



LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD: DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

(Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya)

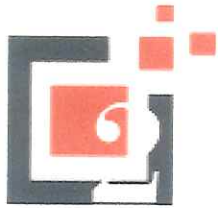
Licencia No.	54001-2-19-0570	Resolución No.	54001-2-19-0570 – 14 de abril de 2021
Fecha de Expedición	04 de mayo de 2021	Fecha de Vencimiento	03 de mayo de 2024
Presupuesto de Obra Urbanización	\$ 1.084.459.313,00		
Presupuesto de Obra Nueva	\$ 2.944.313.624,00		

Solicitante y/o Propietario	Javier José Contreras Granados
Identificación No.	13.476.674 de Cúcuta

Predio No.	01-08-1670-0020-000	Mat. Inmobiliaria No.	260-326412
Nomenclatura	Lote No. 2A Etapa III Ciudad Rodeo (Según I.G.A.C.)		

Responsabilidad	Nombre Completo	Tarjeta Profesional
Constructor	Javier José Contreras Granados	25700-40773 CND
Diseñador	Javier José Contreras Granados	25700-40773 CND
Calculista	Nicolás Alfonso Correa Duarte	54202-228963 NTS
Geotecnista	Jesús Ramón Sánchez Durán	54202-216973 NTS
Ing. Civil (revisor independiente estructural)	Jhon Jairo Sosa Londoño	54202-232800 NTS
Ing. Civil (revisor independiente estudio de suelos)	Liliana Karina Jáuregui Aparicio	54202-232787 NTS

Descripción De La Obra
Se solicita la licencia de urbanización modalidad desarrollo y licencia de construcción modalidad obra nueva, para realizar las obras de urbanismo del proyecto "Urbanismo Conjunto Cerrado Rosales Del Rodeo", para tres (3) manzanas denominadas de la siguiente forma: Manzana C: para provisión de vivienda interés social. Manzana D: para provisión de uso mixto. Manzana F: para provisión de vivienda interés social. Y se procede la intervención de modalidad obra nueva de la primera etapa en la Manzana F conformada por: piscina, zonas verdes, juegos infantiles, cancha múltiple, gym, depósito portería, portería, administración, depósito basura, salón social, batería baños públicos, vestieros y duchas, cuarto de máquinas, seis (6) torres tipo, vías y ochenta y cuatro (84) unidades de parqueo. Torre Tipo A, B, C, L, M y N. compuesta por: cinco (5) pisos, cada piso con ocho (8) unidades habitacionales, para un (1) total de cuarenta (40) apartamentos por torre, hall de accesos, contadores de agua, gabinetes contra incendios, ducto de gas y puntos fijos. Para un (1) total de doscientos cuarenta (240) unidades habitacionales. Primer Piso Torre Tipo A, B, C, L, M y N. conformada por: Apto 101: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 102: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 103: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 104: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 105: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 106: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 107: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 108: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Puntos fijos, hall de accesos, contadores de agua, gabinetes contra incendios y ducto de gas. Segundo Piso Torre tipo A, B, C, L, M y N conformada por: Apto 201: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 202: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 203: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 204: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 205: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 206: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 207: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 208: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Puntos fijos, hall de accesos, gabinetes contra incendios y ducto de gas. Tercer Piso Torre tipo A, B, C, L, M y N conformada por: Apto 301: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 302: sala,



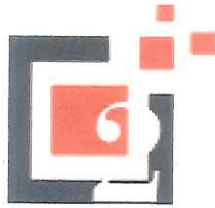
CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta
"Para un Mejor Desarrollo de Nuestra Ciudad"



comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 303: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 304: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 305: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 306: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 307: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 308: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Puntos fijos, hall de accesos, gabinetes contra incendios y ducto de gas. **Cuarto Piso Torre tipo A, B, C, L, M y N conformada por:** Apto 401: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 402: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 403: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 404: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 405: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 406: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 407: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 408: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Puntos fijos, hall de accesos, gabinetes contra incendios y ducto de gas. **Quinto Piso Torre tipo A, B, C, L, M y N conformada por:** Apto 501: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 502: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 503: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 504: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 505: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 506: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 507: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Apto 508: sala, comedor, cocina, ropas, habitación principal con baño proyectado, dos (2) habitación y un (1) baño. Puntos fijos, hall de accesos, gabinetes contra incendios y ducto de gas. Para un (1) total de tres (3) manzanas, seis (6) torres, doscientos (240) cuarenta unidades habitacionales, vías, andenes, y zonas verdes.

Zona Según El Modelo De Ocupación (P.O.T)		Zona de actividad residencial (ZR-4)	
Número de Lotes o Soluciones		Tres (3) manzanas a urbanizar y doscientos cuarenta (240) unidades habitacionales.	
Área Total del Lote Según E.P.	112423.4991 M2	Área Total del Lote Según Planos	112423.4991 M2
Área Neta Urbanizable	94367.7444 M2	Área Util Urbanizable	91167.3708 M2
Área Por Lotes y/o Manzanas		Ver cuadro de áreas	
Área De Vías, Andenes y Cesiones		Ver cuadro de áreas	

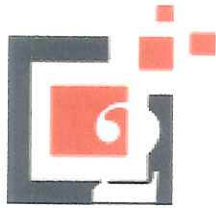
CUADRO DE ÁREAS No.1			
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado			
URBANISMO ETAPA IV - LOTE 1A ETAPA IV - URBANIZACION CIUDAD RODEO - ROSALES DEL RODEO			
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO)			
de uso residencial de vivienda de interés social y uso mixto			
No.	ITEM	CANTIDAD	UND
1	AREA BRUTA DEL LOTE	112423,4991	M2
2	AFECTACIONES		
2,1	ANDENES PERIMETRALES		
2,1,1	Andenes perimetrales ancho 2,00 Mts deslinde área urbanizable MZ C-D-F con vía pública y MZ H (Área de cesión tipo I).	4649,8231	M2
2,1,2	Andenes perimetrales ancho 5,00 Mts ancho exigido por norma perfil anillo vial.	183,4883	M2
2,1,3	Andenes separadores ancho 1,00 Mts medio separador VIA VEHICULAR No. 1	392,2120	M2
	Total, afectaciones Andenes perimetrales	5225,5234	M2
2,2	VÍAS VEHICULARES		
2,2,1	Vías vehiculares perfil ancho de vía 10,00 Mts	5280,2913	M2
2,2,2	Vías vehiculares perfil ancho de vía 16,00 Mts con separador y área de la redoma	7549,9400	M2
	Total, afectaciones Vías vehiculares	12830,2313	M2



	TOTAL, AFECTACIONES	18055,7547	M2
3	AREA BRUTA URBANIZABLE (3=1-2)	94367,7444	M2
4	AREA CESIÓN TIPO 1		
4,1	AREA CESIÓN TIPO 1 EXIGIDA POR NORMA (25% A.B.U.)	23591,9361	M2
4,2	AREA CESIÓN TIPO 1 Propuesta en el proyecto Urbanístico		
4,2,1	Se incorpora al proyecto AREA CESIÓN TIPO I - LOTE 2B ETAPA III CIUDAD RODEO (entregada anticipadamente).	20391,7854	M2
4,2,2	AREA CESION TIPO 1 Propuesta en el proyecto Urbanístico ETAPA IV	3200,3736	M2
	AREA TOTAL CESION TIPO 1 Propuesta en el proyecto Urbanístico	23592,1590	M2
4,3	Excedente AREA CESION TIPO I que presenta el proyecto (para entrega anticipada ETAPA V)	0,2229	M2
4,4	DISTRIBUCIÓN AREA CESION TIPO I Propuesta en el proyecto Urbanístico		
4,4,1	AREA CESION TIPO 1 Para Equipamientos comunales (30%)	7077,6477	M2
4,4,2	AREA CESION TIPO 1 Para Parques y zonas verdes (recreación activa o pasiva) (70%)	16514,5113	M2
	TOTAL, AREA CESION TIPO 1 QUE SE APRUEBA	23592,1590	M2
5	AREA ÚTIL PRIVADA DEL PROYECTO (5=3-4) (VER CUADRO No. 2)	91167,3708	M2
6	SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO		
6,1	Exigencia suelo para vivienda de interés prioritario (20% AREA UTIL PRIVADA).	18233,4742	M2
6,2	Proyecto presenta suelo para V.I.P.		
6,2,1	Se incorpora al proyecto suelo V.I.P. de la ETAPA I - CIUDAD RODEO	18233,4742	M2
	TOTAL SUELO PARA V.I.P. 1 QUE SE APRUEBA	18233,4742	M2

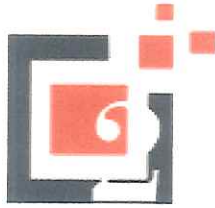
CUADRO DE AREAS No.2					
Área útil privada del proyecto					
URBANISMO ETAPA IV - LOTE 1A ETAPA IV - URBANIZACION CIUDAD RODEO - ROSALES DEL RODEO					
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACION CIUDAD RODEO)					
de uso residencial de vivienda de interés social y uso mixto					
MANZANA	LOTE	DESTINO	DIMENSIONES	AREA TOTAL LOTE	UND
C	No. 1	Para provisión de vivienda de interés social	LOTE IRREGULAR	30701,0304	M2
			GEOREFERENCIADO		
D	No. 1	Para provisión de uso mixto	LOTE IRREGULAR	26831,9626	M2
			GEOREFERENCIADO		
F	No. 1	Para provisión de vivienda de interés social	LOTE IRREGULAR	33634,3778	M2
			GEOREFERENCIADO		

CUADRO DE ÁREAS No.1				
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado				
LOTE 1A ETAPA IV - URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO - ROSALES DEL RODEO - MANZANA F - LOTE No. 1 - CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO - ETAPA I DE DESARROLLO				
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO)				
de uso residencial de vivienda de interés social				
No.	ITEM		CANTIDAD	UND
1	ÁREA BRUTA DEL LOTE		14243,3155	M2
2	ÁREA URBANIZABLE			
2,1	Número proyectado de unidades residenciales en el proyecto		240	UND



3		ÁREA CESIÓN TIPO II					
3,1	Área cesión tipo II exigida en el proyecto (12 mts ² X unidad residencial, según norma POT).	12,0000	M2	240	UND	2880,0000	M2
3,2	Área cesión tipo II presentada en el proyecto					6969,9214	M2
3,3	Excedente área cesión tipo II presentada en el proyecto. (Entrega anticipada para Etapa II)					4089,9214	M2
4		ÁREA DE CIRCULACIONES INTERNAS					
4,1	Área proyectada en circulaciones en el proyecto					871,5123	M2
5		ÁREA VÍAS INTERNAS					
5,1	Área proyectada en vías internas vehiculares					2940,2470	M2
6		ÁREA MURO DE CERRAMIENTO					
6,1	Área proyectada de muro de cerramiento en el proyecto					46,9114	M2
7		ÁREA ANTEJARDIN					
7,1	Área proyectada de antejardín por fuera del cerramiento					0,0000	M2
8		ÁREA SERVICIOS					
8,1	Área proyectada de instalación de servicios					0,0000	M2
9		PARQUEADEROS VEHICULARES					
9,1	Número de parqueaderos visitantes exigidos por norma. (1 UND X CADA 8 UND HABITACIONALES)					30	UND
9,2	Número total de parqueaderos visitantes presentados en el proyecto para unidades habitacionales.					84	UND
9,3	Excede Número total de parqueaderos visitantes presentados en el proyecto. (Entrega anticipada para Etapa II)					54	UND
9,4	Número total de parqueaderos visitantes motos presentados en el proyecto.					0	UND
10		ÁREA CONSTRUIDA URBANISMO					
10,1	Área Portería					9,4640	M2
10,2	Área Administración					13,6500	M2
10,3	Área Deposito de Basuras					45,1135	M2
10,4	Área Salón Social					74,7850	M2
10,5	Área Batería Baños Públicos					33,9694	M2
10,6	Área Vestieres y Ducha					32,4443	M2
10,7	Área Deposito Portería					13,6500	M2
10,8	Área Gym					88,7850	M2
	TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA EN EL URBANISMO					311,8612	M2
11		ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO (TORRES)					
11,1	TORRE A					2254,0000	M2
11,2	TORRE B					2254,0000	M2
11,3	TORRE C					2254,0000	M2
11,12	TORRE L					2254,0000	M2
11,13	TORRE M					2254,0000	M2
11,14	TORRE N					2254,0000	M2
	ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO (TORRES)					13524,0000	M2
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN EL PROYECTO (URBANISMO + TORRES)					13835,8612	M2

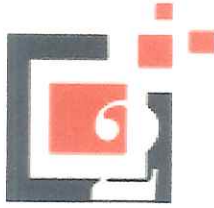
CUADRO DE ÁREAS No.4



Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado			
LOTE 1A ETAPA IV - URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO - ROSALES DEL RODEO - MANZANA F - LOTE No. 1 - CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO			
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO)			
de uso residencial de vivienda de interés social			
No.	ITEM	CANTIDAD	UND
1	Etapa I	14243,3155	M2
2	Etapa II	5303,5675	M2
3	Etapa III	3629,4403	M3
4	Etapa IV	6828,6154	M4
5	Etapa V	3629,4391	M2
TOTAL, ÁREA DEL PROYECTO		33634,3778	M2

CUADRO DE ÁREAS No.5			
Distribución urbanística de áreas públicas y de uso privado			
LOTE 1A ETAPA IV - URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO - ROSALES DEL RODEO - MANZANA F - LOTE No. 1 - CONJUNTO CERRADO ROSALES DEL RODEO			
(HACE PARTE DEL PROYECTO GENERAL URBANIZACIÓN CIUDAD RODEO)			
de uso residencial de vivienda de interés social			
No.	ITEM	CANTIDAD	UND
1	Etapa I	14243,3155	M2
2	Lote reserva para el desarrollo Etapas II - III - IV - V	19391,0623	M2
TOTAL, ÁREA DEL PROYECTO		33634,3778	M2

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA CONSTRUIDA EDIFICIO TIPO				
ITEM	No.	AREA	SUBTOTAL	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO TIPO			2254,0000	M2
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO			456,6240	M2
APARTAMENTO	101	48,9750	M2	
APARTAMENTO	102	48,9750	M2	
APARTAMENTO	103	48,9750	M2	
APARTAMENTO	104	48,9750	M2	
APARTAMENTO	105	48,9750	M2	
APARTAMENTO	106	48,9750	M2	
APARTAMENTO	107	48,9750	M2	
APARTAMENTO	108	48,9750	M2	
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO		64,8240	M2	
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO			449,3440	M2
APARTAMENTO	201	48,9750	M2	
APARTAMENTO	202	48,9750	M2	



CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta
"Para un Mejor Desarrollo de Nuestra Ciudad"



APARTAMENTO	203	48,9750	M2		
APARTAMENTO	204	48,9750	M2		
APARTAMENTO	205	48,9750	M2		
APARTAMENTO	206	48,9750	M2		
APARTAMENTO	207	48,9750	M2		
APARTAMENTO	208	48,9750	M2		
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO		57,5440	M2		
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO				449,3440	M2
APARTAMENTO	301	48,9750	M2		
APARTAMENTO	302	48,9750	M2		
APARTAMENTO	303	48,9750	M2		
APARTAMENTO	304	48,9750	M2		
APARTAMENTO	305	48,9750	M2		
APARTAMENTO	306	48,9750	M2		
APARTAMENTO	307	48,9750	M2		
APARTAMENTO	308	48,9750	M2		
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO		57,5440	M2		
ÁREA CONSTRUIDA CUARTO PISO				449,3440	M2
APARTAMENTO	401	48,9750	M2		
APARTAMENTO	402	48,9750	M2		
APARTAMENTO	403	48,9750	M2		
APARTAMENTO	404	48,9750	M2		
APARTAMENTO	405	48,9750	M2		
APARTAMENTO	406	48,9750	M2		
APARTAMENTO	407	48,9750	M2		
APARTAMENTO	408	48,9750	M2		
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO		57,5440	M2		
ÁREA CONSTRUIDA QUINTO PISO				449,3440	M2
APARTAMENTO	501	48,9750	M2		
APARTAMENTO	502	48,9750	M2		
APARTAMENTO	503	48,9750	M2		
APARTAMENTO	504	48,9750	M2		
APARTAMENTO	505	48,9750	M2		
APARTAMENTO	506	48,9750	M2		
APARTAMENTO	507	48,9750	M2		
APARTAMENTO	508	48,9750	M2		
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO		57,5440	M2		

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 solicitadas en cualquier momento por la Autoridad Competente. Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal.

Observaciones: EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESOLVIÓ LA PRESENTE SOLICITUD DE LICENCIA, QUEDO DEBIDAMENTE EJECUTORIADO, EN FECHA 03 DE MAYO DE 2021, EN CONSTANCIA SE EXPIDE EL PRESENTE FORMATO DEFINITIVO.

CARLOS JOSE MARTINEZ VELASCO.
Curador Urbano No. 2 de San Jose de Cucuta.

Firma de recibido parte interesada