



REFERENCIA: 25473-2-25-0207

RESOLUCION No. 25473-2-26-00053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO – ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

LA CURADORA URBANA N° 2 de MUNICIPIO DE MOSQUERA
ABO. MARIA CRISTINA ARENAS

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Municipal 370 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** identificada con NIT 860513493-1, representada legalmente por el Señor **DIEGO JAVIER OSPINA GARZON** identificado con cédula de ciudadanía No. 80228907, sociedad que actúa en calidad de Fideicomitente del **FIDEICOMISO PLAN PARCIAL ROSALES**, según certificación expedida por **FIDUCIARIA DAVIENDA S.A.**, vocera y administradora del mencionado fideicomiso constituido por los predios denominados LOTE 1 / LOTE 2 / LOTE 1 / LOTE 2 / LOTE 3 / LOTE 4 y LOTE SAN ISIDRO de la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** en el Municipio de Mosquera, identificados con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No s. 50C-1721742, 50C-1721743, 50C-1791840, 50C-1791841, 50C-1791842, 50C-1791843 y 50C-993055, y códigos catastrales No. 2547300000000000040029000000000, 2547300000000000041086000000000, 2547300000000000041087000000000, 2547300000000000041089000000000, 2547300000000000041090000000000, 2547300000000000041091000000000 y 2547300000000000040018000000000, respectivamente, actuando a través de apoderado, solicitó ante este Despacho mediante radicación No. 25473-2-25-0207 del 28 de noviembre de 2025, la aprobación del Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la Citada Unidad de Actuación.

Que la solicitud quedó radicada en legal y debida forma el 8 de enero de 2026.

Que los predios objeto de la solicitud hacen parte de la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** aprobado mediante Decreto 0245 del 28 de octubre de 2015 por el alcalde del municipio de Mosquera, modificado mediante Decretos 245 de octubre 27 de 2025 y 023 de enero 27 de 2026, en cuanto al plazo de ejecución del Plan Parcial San Francisco-Rosales.

Que el citado plan parcial involucra los siguientes lotes de terreno que conforman dos Unidades de Actuación Urbanística independientes: (i) predio San Antonio, identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-87694, de propiedad de la sociedad **AGROBETANIA S.A.** hoy



2

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

BETANIA SAS y (ii) Lote número Uno (1), Lote Número Dos (2), Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4 y Lote San Isidro, identificados respectivamente con las matrículas inmobiliarias 50C-1721742, 50C-1721743, 50C-1791840, 50C-1791841, 50C-1791842, 50C-1791843 y 50C-993055, todos de propiedad de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PLAN PARCIAL ROSALES**, cuyo fideicomitente es **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo vigésimo séptimo del Decreto de PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO – ROSALES, cada Unidad de Actuación y/o Gestión, será susceptible de un Plan General Urbanístico independiente y autosuficiente, de conformidad con el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen modifiquen o sustituyan, y podrán plantear etapas urbanísticas, que a su vez deberán cumplir con autosuficiencia en cesiones públicas y accesibilidad.

Que el citado artículo igualmente prevé que para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, y cada una de estas podrá conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

Que de conformidad con la anterior previsión, el artículo vigésimo noveno del decreto de plan parcial contempló para la Unidad de Actuación 1, 3 Etapas de desarrollo, especificando que dichas etapas son inicialmente indicativas y que las mismas podrán desarrollarse de forma simultánea y cambiar de orden de ejecución, siempre y cuando cada una de las etapas sea autosuficiente en lo relacionado a servicios públicos, cesiones y demás obligaciones urbanísticas.

Que con fundamento en las anteriores disposiciones, la Secretaría de Planeación del Municipio, expidió la Resolución No. RES 16-0-0054 de febrero 25 de 2016, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA No 1 Y SE CONCEDE UNA LICENCIA DE CLASE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA No1 DEL PROYECTO DENOMINADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO ROSALES PARA EL PREDIO DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO EN MENCIÓN, EN LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON CEDULAS CATASTRALES 00-00-0004-0029-000; 00-00-0004-1086-000; 00-00-0004 1087-000; 00-00-0004-1089-000; 00-00-0004-1090-000; 00-00-0004-1091-000; 00-00-0004-0018-000, NÚMERO DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-1721742; SOC-1721743; SOC-1791840; SOC-1791841; 50C-1791842; 50C-1791843; 50C-993055 (...).”**



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que, para el desarrollo del plan parcial y otorgamiento de las licencias urbanísticas, es importante, tener en cuenta las siguientes precisiones consagradas en el texto de decreto de adopción del plan parcial:

- El área final y los linderos del polígono del Plan Parcial serán los resultantes del respectivo levantamiento que se requiera para el trámite de expedición de licencias urbanísticas, razón por la cual podrá diferir de los planos aprobados, en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados. (Artículo tercero, parágrafo 1).
- Los cuadros de áreas para el desarrollo del plan parcial, podrán ser precisados en las licencias de urbanización respectivas, (Artículo quinto).
- La localización de equipamientos comunales públicos y zonas verdes es indicativa; dicha localización se podrá ajustar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de cesión obligatoria en la respectiva licencia urbanística. (Artículo quinto, parágrafo 2).
- La red de espacios públicos, zonas verdes y parques serán las definitivas que se señalen para cada unidad de actuación, en los respectivos Planos Generales Urbanísticos. (Artículo décimo tercero parágrafo 1).
- Las áreas destinadas a parques pueden ser precisadas por ajustes cartográficos sin disminuir los porcentajes obligatorios, como resultado del planteamiento urbanístico definitivo del plan parcial aprobado mediante la respectiva licencia de urbanismo. (Artículo décimo tercero parágrafo 1).
- La red de equipamientos públicos será la definitiva que se señale para cada unidad de actuación, en los respectivos Planes Generales Urbanísticos. (Artículo décimo tercero parágrafo 2).

Que el área y linderos del predio objeto de la solicitud se toman con base en el plano topográfico aportado y elaborado por el **Ingeniero Topógrafo PABLO SERGIO RAMIREZ SANCHEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 7700170 y portador de la Matrícula Profesional 25335-139209.

Que el denominado Lote 1 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1721742 y código catastral No. 254730000000000040029000000000, fue objeto de rectificación de área por imprecisa determinación según Resolución 01-25-473-0001-2021 del 07-07-2021 del IGAC, lote que con relación al plan parcial pasó de 41.400.62 m² a 47.773.32 m²

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia del oficio No. EMV-DT-0094-10122025 de la Empresa EMVALLE ESP, otorgando disponibilidad inmediata del Servicio público de Acueducto y Alcantarillado.



LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Que lo anterior es procedente por cuanto transcurridos más de 3 meses de efectuada la solicitud de disponibilidad a la empresa de Acueducto y Alcantarillado EAMOS (rad 47-1 de enero 16 de 2025 y 1460 de noviembre 28 de 2025), según documentos aportados por la firma peticionaria, no se recibió respuesta alguna, y considerando en virtud de las disposiciones de la ley de servicios públicos, no existen monopolios en la prestación de servicios públicos, pueden concurrir terceros a satisfacer dicho servicio.

Que el fundamento constitucional de la prestación de servicios públicos domiciliarios se encuentra en los artículos 333 y 365 de la Carta Política. De acuerdo con lo anterior, por regla general, los servicios públicos domiciliarios se prestan en régimen de libertad de empresa y de libre competencia (artículo 10 de la Ley 142 de 1994).

Que bajo estos principios, las empresas o personas que, conforme a la Ley 142 de 1994 (artículo 15), están habilitadas para prestar servicios públicos domiciliarios, pueden hacerlo sin que requieran pronunciamiento o autorización previos por parte de las autoridades administrativas para su constitución y desarrollo de su objeto social (artículo 22 de la Ley 142 de 1994). No obstante, para operar, deberán obtener las concesiones, permisos y licencias, de acuerdo con la naturaleza de su actividad (artículos 25 y 26 de la Ley 142 de 1994).

Que en correlación con la libre competencia, existe el derecho del usuario a la libre elección del prestador de servicio público, como lo establece el artículo 9.2 de la Ley 142 de 1994. Es decir, que para que se favorezca la calidad, la eficiencia y la continuidad en la prestación de los servicios públicos y bajo los principios de la libertad de entrada y competencia en materia de servicios públicos domiciliarios, los prestadores del servicio público deben someterse a la competencia sin restricciones de entrada de nuevos competidores, salvo por algunas excepciones como la declaratoria de un Área de Servicio Exclusivo (ASE).

Que existe una excepción a la libre entrada al mercado para la prestación de los servicios públicos y es la declaratoria de un área de servicio exclusivo (ASE), que consiste en una restricción excepcional y temporal de operación de empresas de servicios públicos domiciliarios en determinadas áreas o zonas, siempre que existan motivos de interés social y de ampliación de coberturas (artículo 40 de la Ley 142 de 1994).

Que la asignación de un ASE se hace por licitación pública, previo pronunciamiento de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico (CRA) sobre la verificación de la existencia de los motivos que permiten la inclusión de un ASE en un municipio.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Que así las cosas, en el caso del municipio de Mosquera, no hay ASE para los servicios de acueducto y alcantarillado, por lo que es posible la concurrencia de diferentes prestadores de servicios públicos domiciliarios en el municipio, sin limitaciones.

Que adicionalmente el Plan Parcial San Francisco Rosales se encuentra en suelo de expansión, es decir, no ha sido incorporado el perímetro urbano y por tanto no hace parte del área de servicios del prestador del municipio, la empresa EAMOS, lo que pudo generar que como ya se mencionó, la mencionada empresa, no contesto pasados 3 meses, no dio respuesta a la solicitud de disponibilidad.

Que igualmente se anexó copia de los oficios No. 759785250 de marzo 21 de 2025 de ENEL Colombia y CD-004949-2025 de Vanty SA ESP, otorgando la disponibilidad de los servicios públicos de energía y gas.

Que con relación a la participación en plusvalía, **el pago de la misma ya se encuentra acreditado para la expedición de licencia de la primera etapa de cada una de las actuaciones urbanísticas**, como de hecho se consideró para la expedición de la licencia de urbanización en el 2016, como se pasa a detallar:

- El 9 de octubre de 2014 la Alcaldía Municipal de Mosquera y Constructora Bolívar S.A. celebraron un Acuerdo de Voluntades para el pago parcial y anticipado de la Plusvalía, por la suma de \$966.000.000, para la ejecución de obras de urbanismo del proyecto "Parques de Porvenir" destinado a la reubicación de hasta 125 familias ubicadas en la Ronda de la Fuente Hídrica del Río Bogotá. Dicho Acuerdo de Voluntades fue modificado mediante Otrosí de fecha 13 de noviembre de 2014 con el propósito de incluir a Agrobetania S.A. como contribuyente. Atendiendo la instrucción impartida en el mismo Acuerdo de Voluntades suscrito, Constructora Bolívar S.A. y Agrobetania S.A. consignaron estos recursos en la cuenta de ahorros número 012700594 a nombre de P.A.FC Municipio de Mosquera administrado por Fiduciaria Colpatria S.A. NIT.830.053 994-4.
- Mediante Decreto 281 del 1o de diciembre de 2015 la Alcaldía Municipal de Mosquera liquidó el efecto plusvalía para el Plan Parcial Rosales. De conformidad con lo antes expuesto, el Municipio de Mosquera, a través de la Secretaría de Planeación emitió a los Fideicomitentes los recibos de pago total de la plusvalía generada por las dos Unidades de Actuación del Plan Parcial Rosales, por un valor de: 1) Unidad de Actuación 1: \$12.746.114.462,63; y 2) Unidad de Actuación 2: \$ 9.625.943.095,23, para un total de \$ 22.372.057.557,66, valor sobre el cual se concertó entre las partes realizar los siguientes pagos en suelo y obras de Cargas Generales con beneficio general de todo el Municipio: 1) Por un valor de \$1.632.261.960,00 – 38.863,38 m2, distribuido así: 1.1) Suelo de protección del

5. GUAYANA
2.0

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Distrito de Riego la Ramada (23.649,30 m2), 1.2) Suelo Tanque Acueducto (2.556,66 m2) y 1.3) Suelo para Malla Vial Arterial (12.657,42 m2); 2) Por un valor de \$ 13.439.094.466,00 Construcción de la Avenida Tomás Cipriano de Mosquera (de conformidad con el plano F12b del Plan Parcial); lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 del Decreto Municipal 0245 de 2015.

- El 17 de diciembre de 2015 la Alcaldía Municipal de Mosquera, Agrobetania S.A. y Constructora Bolívar S.A., suscribieron un documento denominado “Acuerdo de voluntades para el pago de participación en Plusvalía mediante ejecución de obra de áreas de recreación, de equipamiento social y de infraestructura vial del Plan Parcial San Francisco Rosales”, dentro del cual las mencionadas sociedades se obligaron a pagar al Municipio de Mosquera la suma de \$6.334.701.131,66, valor que correspondía al saldo de la plusvalía luego de descontar las sumas de dinero que se iban a destinar a la ejecución de las obras mencionadas en el numeral ii. anterior, y que debía ser cancelada de la siguiente forma: i) La suma de \$2.000.000.000,00, mediante pago en efectivo en la Secretaría de Hacienda Municipal, previa expedición del recibo de pago por parte de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y previo a la expedición de las correspondientes Licencias de Urbanismo de las primeras etapas de cada Unidad de Actuación; y ii) La suma de \$4.334.701.131,66, mediante la ejecución de obras de áreas de recreación, de equipamiento social y de infraestructura Vial del Plan Parcial Rosales. Dando cumplimiento al Acuerdo de Voluntades, **el 23 de diciembre de 2015 Constructora Bolívar S.A. pagó al Municipio la suma de \$1.192'000.000, y Agrobetania S.A. pagó al municipio la suma de \$808.000.000,00 para un total de \$2.000'000.000,00.**
- Para dar cumplimiento al Acuerdo de Voluntades suscrito el 17 de diciembre de 2015, Agrobetania S.A. y Constructora Bolívar S.A. celebraron el 3 de agosto de 2016 un contrato de fiducia con Fiduciaria Davivienda, en virtud del cual se conformó el Fideicomiso Plusvalía Plan Parcial Rosales, cuyo objeto consistió en el recibo por parte de la fiduciaria de la suma de \$4.334.701.131,66, para que con la misma se realizaran los pagos solicitados por los fideicomitentes y aprobados por el Interventor designado por el municipio de Mosquera, destinados a la ejecución de las obras de áreas de recreación, de equipamiento social y de infraestructura Vial del Plan Parcial Rosales. **Ante el cumplimiento del objeto del contrato de fiducia, este se liquidó mediante acta suscrita por las partes el 27 de febrero de 2019.**
- Mediante Acta número 10 del 8 de julio de 2017, la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas hizo recibo final de las obras de áreas de recreación, de equipamiento social y de infraestructura vial del Plan Parcial Rosales, del Acuerdo



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

de Voluntades suscrito y el 30 de noviembre de 2017, mediante memorando 1050.0428, la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas **certifica el recibido a satisfacción de las obras.**

- El Acuerdo de Voluntades del 17 de diciembre de 2015, es claro en establecer en la primera cláusula, lo siguiente: "Por virtud del presente Acto Jurídico, al amparo y dando aplicación a lo normado por la ley 388 de 1997, los CONTRIBUYENTES se obligan a pagar al MUNICIPIO, la suma la se suma de \$ 6.334.701.131,66, valor que de acuerdo a la concertación que se ha realizado, será cancelado de la siguiente forma: 1) La suma de \$ 2.000.000.000,00 pago en dinero efectivo en la Secretaria de Hacienda Municipal, previa expedición del recibo de pago por parte de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial y previa expedición de las correspondientes Licencias de Urbanismo de las primeras etapas de cada Unidad de Actuación; 2) La suma de \$ 4.334.701.131,66, y de conformidad al presupuesto final de obras, será cancelado mediante la ejecución de Obras de Infraestructura Vial, áreas de recreación, obras que se encuentran definidas, en cantidad y condiciones técnicas en el DOCUMENTO TECNICO que se incluye como ANEXO No. 4 del presente documento. Por su parte el MUNICIPIO se obliga a que una vez recibido el correspondiente recibo de pago del dinero efectivo y hecha la verificación de las cantidades de obras ejecutadas y suscrita el acta de entrega de las obras acordadas en virtud del presente acuerdo, expedirá la constancia de haber recibido el pago total de la participación en plusvalía del Plan Parcial San Francisco – Rosales".

Que el texto del acuerdo: "y previa expedición de las correspondientes licencias de Urbanismo de las primeras etapas de cada Unidad de Actuación ..." debe entenderse en el contexto de las reglas de licenciamiento urbanístico y de las reglas sobre plusvalía en el sentido que el pago de la participación debe efectuarse antes de la expedición de las respectivas licencias.

Que aunado al hecho de haberse cumplido con la obligación del pago de plusvalía acordado para la expedición de las licencias de las primeras etapas de cada Unidad de Actuación, es pertinente recordar que el artículo 181 del Decreto 019 de 2012, establece:

"ARTÍCULO 181. Exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía. El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"ARTÍCULO 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes



LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

(...)

PARÁGRAFO 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas.(...)."

Que lo anterior procede, toda vez que los solicitantes en el pasado ya habían efectuado y acreditado el pago de la participación en plusvalía necesaria para la aprobación de las licencias de urbanismo de las primeras etapas de cada UAU, este Despacho encuentra por lo tanto acreditado el pago de la participación en plusvalía para la licencia que se solicita en el presente trámite.

Que como lo previó el artículo cuadragésimo primero del decreto del plan parcial, la obligación de provisión de suelo para VIS/VIP, sería cumplida mediante traslado a un proyecto de Constructora Bolívar. En este sentido y como se reconoció en el artículo noveno de la Resolución No. RES 16-0-0054 de febrero 25 de 2016, el proyecto ha cumplido con la obligación de provisión VIP en los proyectos ESTANCIA 1 y ESTANCIA 11 ejecutados por constructora Bolívar.

Que la Etapa 1 de la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL SAN FRANCISCO – ROSALES**”, según lo dispuesto en el Decreto 245 de 2015, los predios NO se encuentran localizados en zona de riesgo por inundación, remoción en masa, como tampoco amenaza de origen Tecnológico.

Que la presente solicitud de proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015,



*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

y Decreto Municipal 245 de 2015.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo de la referencia, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas este despacho comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante valla instalada en sitio según reporte fotográfico aportado al expediente el día 8 de enero de 2026 y mediante proceso de divulgación por aviso publicado en la emisora comunitaria de Mosquera – ASOAM STEREO, difundido en la franja de la tarde del día 14 de enero de 2026, según certificación anexa al expediente el 19 de enero de 2026 con radicación 260107.

Mediante escrito radicado por correspondencia No. 260170 del 2 de febrero de 2026, el señor Personero Municipal, Dr. Oscar David Morales López, solicitó su intervención dentro de la actuación, en calidad de tercero interviniente, invocando en síntesis: (i) la defensa del interés general; (ii) la vigilancia de la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios en el municipio; y (iii) el seguimiento y verificación del cumplimiento de órdenes judiciales de carácter estructural, particularmente las impartidas en el marco de la Sentencia del Río Bogotá.

Indicó, además, que las preocupaciones asociadas a la suficiencia, capacidad y oportunidad en la prestación de los servicios públicos —en especial aquellos con impacto ambiental y sanitario— guardan relación con la viabilidad urbanística del proyecto y, en consecuencia, con la legalidad de la licencia solicitada. Señaló que el otorgamiento de licencias urbanísticas puede generar efectos colectivos, ambientales y territoriales y que, en su criterio, dichos efectos deben ser analizados de manera integral, a fin de prevenir que actuaciones administrativas particulares desconozcan o contradigan mandatos judiciales de carácter estructural y obligatorio derivados de la Sentencia del Río Bogotá.

Que mediante oficio No. 260272 del 18 de febrero de 2026, este Despacho dio respuesta a la solicitud e informó al señor Personero que sería tenido en cuenta como tercero interviniente dentro de la actuación, de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015; en consecuencia, el acto administrativo que decida la solicitud le sería notificado en los términos legales. Así mismo, se indicó que las observaciones que se formularan se resolverían en el acto que decida de fondo sobre la solicitud de licencia urbanística y se le solicitó que, para efectos del debido proceso, las objeciones se concretaran de manera específica.

Que, posteriormente, el señor Personero reiteró su intervención mediante escrito radicado No. 260265 del 25 de febrero de 2026, en el cual expuso, en síntesis, las siguientes objeciones y solicitudes de verificación:

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Que el trámite se adelanta en el marco de un plan parcial y que, en su criterio, los planes parciales se estructuran a partir de determinantes ambientales y de la viabilidad técnica de la prestación de servicios públicos, materializada en la factibilidad, en la cual se fijan condiciones técnicas, jurídicas y económicas para el desarrollo ordenado, coordinado y sostenible.

Que la factibilidad no sería un elemento accesorio del plan parcial, sino parte de sus determinantes, e incorporaría las condiciones bajo las cuales resulta viable la extensión o ampliación de redes y la prestación efectiva de los servicios públicos; por tanto, afirma que las disponibilidades posteriores se encontrarían condicionadas al cumplimiento de tales exigencias.

Que, revisado el expediente, no se evidenciaría de manera expresa una articulación técnica entre las factibilidades que estructuraron el plan parcial y las disponibilidades aportadas al trámite, ni se advertiría, de forma verificable, la acreditación del cumplimiento de las condiciones técnicas allí previstas.

Que, en consecuencia, solicita que dentro del trámite se verifique la correspondencia y trazabilidad entre las factibilidades que estructuraron el plan parcial y las disponibilidades aportadas al trámite, con el fin de garantizar la adecuada prestación de los servicios públicos, en armonía con el enfoque de protección ambiental derivado de la Sentencia del Río Bogotá y con lo dispuesto en el Decreto de adopción del Plan Parcial.

Que mediante oficio No. 260049 de Enero 13 de 2026, este Despacho efectuó remisión de certificación a la Secretaría de Planeación del municipio para la liquidación del impuesto de delineación urbana, frente a lo cual la citada dependencia efectuó requerimiento mediante oficio de febrero 4 de 2026, que fue atendido por este Despacho mediante oficio No. 260228 de febrero 6 de 2026.

Que mediante oficio No. 1030.16.320 de febrero 23 de 2026, referencia AMQ2026EE004403, con radicación por correspondencia No. 260267, se recibió liquidación del impuesto de delineación urbana, adjuntándose oficio en el que se advierte a este Despacho que en el trámite de la licencia urbanística debe asegurarse el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan parcial, so pena de las sanciones a que haya lugar.

Que el 27 de febrero de 2026, se acreditó al expediente el cumplimiento del pago del impuesto de delineación urbana liquidado para el proyecto, según radicación No. 260284.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado ha sido tramitado de conformidad con las normas



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

urbanística definidas en el respectivo Plan Parcial adoptado mediante Decreto Municipal 245 de 2013.

En virtud de lo antes expuesto, la Curadora Urbana No.2 del Municipio de Mosquera, abogada **MARIA CRISTINA ARENAS GUEVARA**,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Aprobar el Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y conceder Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 del referido PUG que se aprueba de la citada Unidad de Actuación.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante este Despacho bajo la referencia No.25473-2-25-0207.

ARTICULO 2. Adoptar los Planos Urbanísticos que hacen parte del expediente No 25473-2-25-0207 del 28 de noviembre de 2025 los cuales contienen el Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** los cuales reposará una copia en este Despacho y otro juego que será remitido a la Secretaría de Planeación Municipal de Mosquera, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial del municipio.

Hacen parte del presente acto administrativo un (1) Plano Urbanístico General - PUG (Plano 1 de 3) y un juego de dos (2) planos urbanísticos correspondientes a la Primera Etapa de la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** (Plano 1 de 3 y Plano 2 de 3).

ARTICULO 3. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización de la Etapa 1 que se otorga con la presente Resolución será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015-

**LICENCIA NO
EJECUTORIADA**

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles, antes del vencimiento de la respectiva licencia, la solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del Urbanizador responsable o constructor responsable.

ARTICULO 4. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

4.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** identificada con NIT 860513493-1, representada legalmente por el Señor **DIEGO JAVIER OSPINA GARZON** identificado con cédula de ciudadanía No. 80228907, sociedad que actúa en calidad de Fideicomitente del **FIDEICOMISO PLAN PARCIAL ROSALES**, según certificación expedida por **FIDUCIARIA DAVIENDA S.A**

4.2. Establecer como urbanizador responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo de la **ETAPA 1** de la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** al arquitecto **GUSTAVO ALBERTO PALACIO ROBECHI**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10881553, portador de la Tarjeta Profesional No.A25091999-10881553, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

4.3. Reconocer al arquitecto **MAXIMILIAN WENK GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.79941873, portador de la Tarjeta Profesional No.A25172003-79941873, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia, como arquitecto proyectista.

ARTICULO 5. El desarrollo urbanístico se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Municipal 0245 de 2015 y como lo prevé el artículo cuadragésimo quinto del Plan Parcial, en y aquellas que lo complementen así: Acuerdo 028 de 2009 y Decreto reglamentario 108 de 2010

ARTICULO 6. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

6.1. INFORMACION DE LOS PREDIOS.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

PREDIO	FOLIO DE MATRÍCULA	CODIGO CATASTRAL
LO 1	50C-1721742	2547300000000000040029000000000
LO2	50C-1721743	2547300000000000041086000000000
LO 1	50C-1791840	2547300000000000041087000000000
LO 2	50C-1791841	2547300000000000041089000000000
LO 3	50C-1791842	2547300000000000041090000000000
LO 4	50C-1791843	2547300000000000041090000000000
SAN ISIDRO	50C-993055	2547300000000000040018000000000

6.1.1. AREAS PLANO URBANÍSTICO GENERAL - PUG:

CUADRO DE ÁREAS GENERAL		
U. A. U. 1- BOLÍVAR		
	PROPUESTO	
	%	m2
1.0 ÁREA BRUTA (Según topográfico) (1.1+1.2+1.3)	100,00%	449.119,21
1.1 ÁREA BRUTA U.A.U. BOLIVAR ETAPA 1 (Gestión actual)	40,33%	181.127,22
1.2 ÁREA BRUTA U.A.U. BOLIVAR ETAPA 2	27,70%	124.421,35
1.3 ÁREA BRUTA U.A.U. BOLIVAR ETAPA 3	31,97%	143.570,64

6.2 DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

CUADRO DE ÁREAS GENERAL		
U. A. U. 1 - BOLÍVAR		
	PROPUESTO	
	%	m2
1.0 ÁREA BRUTA (Según topográfico) (1.1+1.2+1.3)	100,00%	449.119,21
1.1 ÁREA BRUTA U.A.U. BOLIVAR ETAPA 1	40,33%	181.127,22
1.2 ÁREA BRUTA U.A.U. BOLIVAR ETAPA 2	27,70%	124.421,35

ABG. MARIA CRISTINA ARENAS

18

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

1.3	ÁREA BRUTA U.A.U. BOLIVAR ETAPA 3	31,97%	143.570,64
2.0	AFECCIONES (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)	6,53%	29.334,14
2.1	CANAL PRINCIPAL SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA	0,18%	817,16
2.2	CANAL SECUNDARIO SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA	0,59%	2.651,78
2.3	Franjas de protección de canales (2.3.1+2.3.2)	2,36%	10.583,34
2.3.1	PROTECCION CANAL SECUNDARIO SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA	1,35%	6.078,59
2.3.2	PROTECCION CANAL PRINCIPAL SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA	1,00%	4.504,75
2.4	(ACUEDUCTO) LOTE TANQUE	0,57%	2.556,66
2.5	MALLA VIAL ARTERIAL - PROPUESTA	2,83%	12.725,20
3.0	ÁREA NETA URBANIZABLE (1.0-2.0)	93,47%	419.785,07
3.0	ÁREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	100,00%	419.785,07
4.0	CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS (4.1+4.2+4.3)	25,05%	105.140,50
4.1	MALLA VIAL ARTERIAL - PBOT- AV. TOMAS CIPRIANO DE MOSQUERA (V-1)	5,71%	23.949,37
4.2	TOTAL PARQUES Y ZONAS VERDES (4.2.1+4.2.2)	11,33%	47.545,71
4.2.1	ZONAS VERDES	4,91%	20.615,60
4.2.2	PARQUE	6,42%	26.930,11
4.3	TOTAL EQUIPAMIENTO	8,01%	33.645,42
5.0	CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES (5.1)	1,40%	5.894,96
5.1	MALLA VIAL LOCAL - PROPUESTA	1,40%	5.894,96
6.0	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (4.0+5.0)	26,45%	111.035,46
7.0	ÁREA ÚTIL (3.0-6.0)	73,55%	308.749,61
8.0	ÁREA A COMPENSAR POR CESIONES	0,00%	0,00
8.1	EQUIPAMIENTO	0,00%	0,00
9.0	ÁREA ÚTIL (9.1+9.2)	100,00%	308.749,61
9.1	TOTAL INTEGRAL COMERCIAL Y SERVICIOS	93,31%	288.093,12
9.2	TOTAL SERVICIOS	6,69%	20.656,49

6.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

- EMVALLE ESP. Oficio No. EMV-DT-0094-10122025
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P.: 759785250 de marzo 21 de 2025
- VANTY S.A. ESP: CD-004949-2025 DEL 24-06-2025



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTICULO 7. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el desarrollo de la **Etapa 1 de la Unidad de Actuación 1 del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES**, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Municipal 245 de 2015, así:

7.1 ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

7.1.1. Zonificación Urbanística.

- Tratamiento: Desarrollo en suelo de expansión.
- Área de Actividad: Área integral de Comercio y Servicios en Suelo de Expansión A-I-S-E-2

7.1.2 Estrato socio-económico.

Para el área de comercio y servicios NO aplica estratificación

7.1.3 Áreas de amenaza y riesgo por fenómenos de inundación y riesgo tecnológico.

- **Por inundación:** No presenta amenaza por fenómenos de inundación,
- **Por remisión en masa:** No presenta amenaza
- **Por amenaza tecnológica:** No presenta amenaza

7.2 CUADRO AREAS GENERAL ETAPA 1:

CUADRO DE ÁREAS ETAPA 1		
U. A. U. BOLÍVAR		
		PROPUESTO
		% m2
1.0	AREA BRUTA	100,00% 181.127,22
2.0	AFECCIONES (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6)	5,85% 10.597,62
2.1	CANAL PRINCIPAL SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA	0,45% 817,16
2.2	PROTECCION CANAL PRINCIPAL SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA 1	0,35% 642,99
2.3	PROTECCION CANAL PRINCIPAL SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA 2	2,13% 3.861,76
2.4	CANAL SECUNDARIO SISTEMA DE REIGO LA RAMADA 1	0,48% 867,31



LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

2.5	FRANJA DE PROTECCION CANAL SECUNDARIO SISTEMA DE RIEGO LA RAMADA 1	1,02%	1.851,74
2.6	(ACUEDUCTO) LOTE TANQUE	1,41%	2.556,66
3.0	AREA NETA URBANIZABLE (1.0-2.0)	94,16%	170.529,60
3.0	AREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	100,00%	170.529,60
4.0	MALLA VIAL ARTERIAL - PBOT- AV. TOMAS CIPRIANO DE MOSQUERA (V-1)	14,04%	23.949,37
5.0	CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS (6.0+7.0)	37,07%	63.211,97
6.0	TOTAL ZONAS VERDES Y PARQUE (6.1+6.2)	19,64%	33.491,34
6.1	ZONA VERDE 1	3,85%	6.561,23
6.4	PARQUE 1	15,79%	26.930,11
7.0	TOTAL EQUIPAMIENTO (7.1+7.2+7.3)	17,43%	29.720,63
7.1	EQUIPAMIENTO 1	2,79%	4.763,10
7.2	EQUIPAMIENTO 2 LOTE 1	5,25%	8.959,76
7.3	EQUIPAMIENTO 3 LOTE 2	9,38%	15.997,77
8.0	CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES (8.1)	2,45%	4.181,81
8.1	VÍA LOCAL 1	2,45%	4.181,81
9.0	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (4.0+6.0+7.0+8.0)	53,56%	91.343,15
10.0	AREA ÚTIL (3.0-9.0)	46,44%	79.186,45
11.0	AREA A COMPENSAR POR CESIONES	0,00%	0,00
11.1	EQUIPAMIENTO*	0,00%	0,00
12.0	AREA ÚTIL (13.0+14.0)	100,00%	79.186,45
13.0	TOTAL INTEGRAL COMERCIAL Y SERVICIOS		66.875,94
13.1	LOTE INTEGRAL COMERCIAL Y SERVICIOS 1 - LOTE 1	84,45%	66.875,94
14.0	TOTAL SERVICIOS		12.310,51
14.1	SERVICIOS PÚBLICOS 1	15,55%	12.310,51

El detalle de estas áreas está contenido en el **Plano No. 2 de 3** que se adopta mediante la presente Resolución.

7.3 COMPONENTE DE PAISAJISMO

Para la ejecución del proyecto se debe dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 15, 16, 17 y 18 del Decreto 245 de 2015, en lo relativo al inventario forestal, identificación de individuos de fauna y lineamientos paisajísticos.

Parágrafo. Los parques que se generen como producto de los procesos de urbanización, deben contar con un proyecto específico, cuyo diseño, construcción y dotación es



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

responsabilidad del urbanizador. El diseño debe contar con aprobación previa de la Secretaría de Planeación, autoridad que emitirá los lineamientos para el efecto y efectuará el acompañamiento respectivo con el apoyo de las demás autoridades municipales competentes.

7.4 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.

7.4.1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

7.4.1.1 Localización de las zonas de cesión.

Las áreas de cesión al municipio, generadas por el proceso de Urbanización de la **Etapa 1 de la Unidad de Actuación 1 del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES**, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, en los Planos No. 2 de 3 y 3 de 3, una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Municipio por el Urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público del municipio, siendo estas:

7.4.1.2 Cuadro zonas de cesión ETAPA 1:

		EXIGIDO		PROPUESTO	
3.0	AREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)			100,00%	170.529,60
4.0	MALLA VIAL ARTERIAL - PBOT- AV. TOMAS CIPRIANO DE MOSQUERA (V-1)	10,00%	17.052,96	14,04%	23.949,37
5.0	CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS (6.0+7.0)	25,00%	42.632,40	37,07%	63.211,97
6.0	TOTAL ZONAS VERDES Y PARQUE (6.1+6.2)	7,00%	11.937,07	19,64%	33.491,34
6.1	ZONA VERDE 1			3,85%	6.561,23
6.4	PARQUE 1			15,79%	26.930,11
7.0	TOTAL EQUIPAMIENTO (7.1+7.2+7.3)	8,00%	13.642,37	17,43%	29.720,63
7.1	EQUIPAMIENTO 1			2,79%	4.763,10
7.2	EQUIPAMIENTO 2 LOTE 1			5,25%	8.959,76
7.3	EQUIPAMIENTO 3 LOTE 2			9,38%	15.997,77
8.0	CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES (8.1)			2,45%	4.181,81
8.1	VÍA LOCAL 1			2,45%	4.181,81
9.0	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (4.0+6.0+7.0+8.0)			53,56%	91.343,15

Parágrafo. Las zonas de cesión gratuitas obligatorias y adicionales deben cumplir condiciones de accesibilidad y conectividad

SECRETARÍA
No. 2

8

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

7.5 NORMAS URBANISTICAS.

7.5.1 Usos.

7.5.1.1 Usos principales y complementarios.

El artículo vigésimo tercero del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO – ROSALES**, establece lo siguiente:

“El área objeto de plan parcial San Francisco - Rosales se encuentra en Tratamiento de Desarrollo de Suelo de Expansión y Área Integral de Comercio y Servicios en suelo de Expansión, esto de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 028 de 2009 - PBOT.

USOS DEL SUELO		
Áreas de Actividad	Categorías de uso del suelo	
	Principal	Comercio y Servicios
		1. Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría 2. Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem. 3. Hospedajes. 4. Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes. 5. Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación. 6. Salas de conciertos y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos. 7. Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, tomo, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera. 8. Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiadores de aceite. 9. Discotecas, tabernas y bares. 10. Construcciones donde se den los últimos pasos de cadena logística.
	Complementario	
Área integral de Comercio y Servicios		



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

en Suelo de Expansión A-I-S-E-2	Complementario	11. Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas. 12. Industria papelera. 13. Productos al por menor: bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos de cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, sal-samentarías, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas, autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar. 14. Edificaciones que agrupan tiendas, salas de cine, restaurantes. 15. Hipermercados. 16. Tiendas por departamentos (ropa, hogar, electrodomésticos). 17. Almacenes de materiales de construcción, ferreterías, herramientas, ropa. 18. Patio de contenedores. 19. Infraestructura aduanera.
	Restringido	Todos los demás usos no especificados como uso principal y/o complementario, así como los usos contrarios a los establecidos en el régimen de propiedad horizontal, si lo hubiere.

Parágrafo.1. La habilitación de las actividades descritas en los numerales 11 (Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas), y 12 (industria papelera), se podrán autorizar a través de los respectivos conceptos de Uso del Suelo (Trámite posterior a la licencia de construcción) que para los fines pertinentes, expida la Secretaría de Planeación y que es requisito para la entrada en funcionamiento de la respectiva actividad, previo cumplimiento de las siguientes requisitos:

- Presentación de la respectiva viabilidad de servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Pluvial actualizada.
- Estudio y descripción de la actividad específica a realizar, estudio necesario para



8

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

la clasificación del impacto respectivo (Baja-Mediano-Alto), tipificación que será definida por la Secretaria de Medio Ambiente en conjunto con la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio.

- c) *Carta de compromiso de tratamiento de Aguas industriales para descarga en óptimas condiciones a la planta de tratamiento de aguas residuales y domésticas del Proyecto, cuyo seguimiento y control será realizado por el respectivo operador del servicio."*

Parágrafo 2: Usos prohibidos. Se consideran usos prohibidos aquellos que no están especificados dentro del cuadro de USOS DEL SUELO del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** como principal y/o complementario, por lo tanto no se permiten.

Parágrafo 3 Todo proyecto de los usos permitidos y compatibles del presente plan parcial de mediana y gran escala urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia, como lo prevé el parágrafo 1 del artículo decimo primero del decreto de Plan Parcial.

7.5.2 Tipo de desarrollo urbanístico propuesto:

Urbanización de comercio y servicios, conforme a la Etapa 1 de la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES**, con normas de ocupación y construcción detalladas en el Decreto 245 de 2015 del plan parcial.

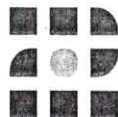
7.5.3. Normas de Edificabilidad.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para la Etapa 1 de la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES**

7.5.3.1 Índice de Ocupación y de Construcción.

7.5.3.1.1 Índice de Ocupación.

De conformidad con (Artículo vigésimo primero (sic) – es vigésimo sexto - del decreto 0245 del 2015) del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO – ROSALES**, se establecen los siguientes índices de ocupación:



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Comercio	Regional	45%	1. Si el comercio es sólo en un primer piso, se podrá ocupar en un 100% el área útil del predio. El porcentaje de esta tabla se aplicará desde el segundo piso.
	Municipal	50%	
	Zonal	70%	
Industrial			
	en todos los casos	60%	

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta sin excepción y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable.

- El Índice de Ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

7.5.3.1.2 Índice de Construcción.

El índice de construcción será el resultante de la correcta aplicación de la densidad habitacional definida y la altura máxima permitida.

7.5.3.2 Altura Permitida.

Según el numeral b del artículo vigésimo primero (sic) – es vigésimo sexto - del decreto 0245 del 2015, se establece el siguiente rango de alturas para el Plan Parcial que se adopta en el presente Decreto.

MEDIANA	ALTURA	
	MÍNIMA	MÁXIMA
	4 Pisos	5 Pisos

Parágrafo 1: Alturas entre pisos: Para los usos comerciales la altura máxima entre pisos es de hasta 3.00 mts, para usos industriales la altura máxima entre pisos es de hasta 3.50 mts. (parágrafo 1 del artículo vigésimo primero (sic) – es vigésimo sexto - del decreto 0245 del 2015)

Parágrafo 2: Cualquier espacio habitable destinado para usos de comercio, servicios o dotacional en más de un 30% del área del piso, se contabiliza coma piso.

CRISTINA ARENAS
CURADORA URBANA 2

8

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

7.5.3.3 Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

Se permiten sótanos y semisótanos, previo concepto y estudios técnicos expedidos por las entidades competentes y suministrados por el titular de la licencia respectiva, en las que se demuestre que su planteamiento no tiene ningún tipo de afectación y estos niveles deben iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción.

7.5.3.3.1 Usos de sótanos y semisótanos.

Como lo prevé el artículo vigésimo quinto del Decreto 0245 de 2015, su destinación es para estacionamientos, subestación y planta eléctrica, cuarto de máquinas para el ascensor e instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, tanque de agua, depósitos.

7.5.3.3.2 Altura en sótanos y semisótanos.

La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.20 mts para vehículos livianos y de 3.00 mts para vehículos pesados, salvo las excepciones para vehículos con dimensiones espaciales de acuerdo a lo establecido en el artículo 21, Decreto 108 de 2010.

7.5.3.3.3 Manejo de Rampas y Escaleras.

Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción y deberán ajustar sus accesos para facilitar el tránsito en personas con cualquier condición de discapacidad.

Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones públicas o privadas deberán iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción, pueden tener una inclinación máxima del 20%."

En todos los cruces de vías, se debe tener en cuenta rampas para personas en condición de discapacidad, y su construcción debe ser con elementos modulares y material de piso antideslizante, rugoso o estriado.

Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20%, y deben iniciar su desarrollo a partir del punto definido en los decretos comunes reglamentarios o de asignación de tratamiento. Esta misma inclinación es la máxima admitida para rampas de parqueo en semisótanos, sótanos y altura. En tramos curvos el radio exterior de la rampa debe ser de 5.00 mts., cuando sirva de acceso a treinta (30) o menos cupos y de 6.50 mts. cuando sirva a más de treinta (30) cupos.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

7.5.3.4 Aislamientos.

Según artículo vigésimo segundo (sic) – es vigésimo séptimo - del Decreto 245 del 2015, para el Plan Parcial San Francisco - Rosales, se han definido una serie de parámetros en torno a la disposición de los aislamientos, los cuales disponen lo siguiente:

10 m	Mínimo posterior	Aislada	Industria
10 m	Mínimo posterior	Parque Industrial	
No aplica en primer piso, si en los pisos superiores el uso es diferente. Para uso comercial exclusivo aplica 6 mts.	Mínimo posterior	Local	Comercial
10 m	Mínimo posterior	Municipal, regional y pesado	
10 m	Mínimo posterior	Todos	Equipamientos

7.5.3.5 Voladizos.

No se permite el desarrollo de voladizo sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

7.5.3.6 Antejardines, retrocesos y cerramientos.

7.5.3.6.1 Antejardines.

Se exigen según el tipo de vía según artículo 4 y 5 Decreto 108 del 2010

7.5.3.6.2 Retrocesos:

Se deben respetar las franjas de retiro contra el canal sistema de Riego La Ramada, y en cumplimiento con los artículos sexto y séptimo del plan parcial Decreto 0245 del 2015, así:

27

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

"ARTICULO SEXTO.- ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL. Los componentes de la estructura ecológica principal del presente Plan Parcial se encuentran identificados en el Plano F-3 denominado "Espacio Público y Equipamientos", y son los siguientes:

ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL			
ELEMENTO	DESCRIPCION	AFECTACION	AREA EN M2
Canales Sistema de Riego La Ramada Canales Principales	Cruza el proyecto de Sur a Norte en el sector Occidental del mismo	Ronda hídrica: 15mt a c/lado (15mt de Protección)	17.536,50
Canales Sistema de Riego La Ramada Canales Secundarios	Costado Sur del proyecto, forma parte del lindero hasta conectarse con el canal principal	Ronda hídrica: 7mt a c/lado (7mt de Protección).	6.017,33

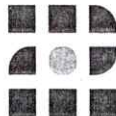
En la zona objeto del presente plan parcial, no se encuentra influencia ni afectación alguna sobre el Humedal La Tingua ni su zona de protección.

Parágrafo: Para el efecto se dará aplicación a lo dispuesto por los artículos 352 y 353 del PBOT Acuerdo 28 de 2009.

ARTICULO SEPTIMO. - SUELO DE PROTECCION. De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, las suelos de Protección están constituidos por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las clases de clasificación de suelos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la oportunidad de urbanizarse.

En el presente Plan Parcial se encuentran los siguientes suelos de protección:

- Suelo de protección ambiental por utilidad pública - Av. Tomas Cipriano de Mosquera
- Suelos de protección de zonas para la provisión de servicios públicos - Tanque Elevado. De acuerdo con los artículos 95 y siguientes del PBOT de Mosquera y las Planchas Oficiales de la UPB San Francisco, se encuentra dentro del suelo delimitado por la Unidad de Actuación No. 1-Bolívar, un área denominada Suelo de protección destinada a la ubicación de un tanque elevado necesario para generar los niveles de presión requeridos para el suministro domiciliario definido por el Plan Maestro de



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Acueducto y Alcantarillado del municipio, que asciende a 2.556,66 metros cuadrados.

Parágrafo 1. De acuerdo con el Planteamiento Urbanístico del presente Plan Parcial y bajo aprobación y diseños técnicos que hacen parte de este mismo instrumento, el tanque podrá ser trasladado a otro sector, dentro de la delimitación del Plan Parcial, y deberá garantizar el cubrimiento de las zonas beneficiarias inicialmente pactadas para el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado de Mosquera. (...)”

7.5.3.6.3 Cerramientos

Según lo previsto en el artículo 45 del Decreto 108 de 2010.

7.5.3.6.4 Cerramientos de carácter Temporal.

Conforme lo dispone el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, la expedición de la licencia de urbanización conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

7.5.3.7 Estacionamientos.

De conformidad con el artículo vigésimo cuarto del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO – ROSALES**, se deberá cumplir con la exigencia de cupos de estacionamientos establecida en la siguiente tabla:

3	Comercio y servicios	Regional	1 x 100 m ²	1 x 200 m ²	Las áreas de parqueos se contabilizan sobre las áreas de ventas	1. En todos los casos se deberá dejar un parqueadero para minusválidos por cada 30 parqueos 2. Las áreas de
		Municipal	1 x 100 m ²	1 x 200 m ²	Las áreas de parqueos se contabilizan sobre las áreas de ventas	
		Vecinal	x 100 m ²	1x 200 m ²	1. Las áreas de parqueos se	



LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

					contabilizan sobre las áreas de ventas, después de los primeros 60 m ² 2. Esta no se exigirá en viviendas con actividad comercial	descargue y cargue deberán ser previstas en áreas privadas y se establece 1 x cada 700 m ² de construcción
		Pesado	1 x 100 m ²	1 x 200 m ²	Las áreas de parqueos se contabilizan sobre las áreas de ventas	
4	Industria	En todos los casos	1 x 350 m ²	1 x 700 m ²	Las áreas de parqueos se contabilizan sobre el área total construida	1. En todos los casos se deberá dejar un parqueadero para minusválidos por cada 30 parqueos 2. Las áreas de descargue y cargue deberán ser previstas en áreas privadas y se establece 1 x cada 700 m ² de construcción

Se deberá cumplir con las condiciones del subcapítulo II condiciones urbano - arquitectónicas y técnicas de los estacionamientos, del Decreto 108 del 2010.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

7.5.3.7.1 Dimensiones estacionamientos.

Los cupos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas según artículo 16 del Decreto 108 de 2010:

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTO		
PARA INDUSTRIAL	Vehículos livianos	4.50 mts x 2.25 mts
	Vehículos pesados	12 mts x 3.50
PARA COMERCIO		4.50 mts x 2.25 mts
PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA		4.50 mts x 3.80 mts
PARA CARGUE Y DESCARGUE		Debe plantearse área de cargue y descargue en proporción a un espacio de 12.00 mts. X 3.50 mts, por cada 700.00 mts, cuadrados de construcción. Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida.
PARA INSTITUCIONAL		4.50 mts x 2.25 mts

-Para todos los usos, por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

-Cuando el cupo de estacionamiento éste limitado por uno de sus lados por columnas, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de las mismas. En ningún caso el ancho mínimo del cupo tomado al borde de las columnas puede ser inferior a 2.00 metros.

-Para los casos de estacionamientos a 60 grados y 90 grados o en los casos que se requiera de circulación en doble sentido, pueden aceptar distancias entre columnas de 4.50 mts., debiendo mantenerse la maniobra con la dimensión requerida.

-El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios es de 5.00 mts para proyectos con más de 30 cupos. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto que entreguen a la zona de maniobra. Cuando se planteen entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas puede tener dimensión de 3.50 mts mínimo y la altura mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2.20 mts

LIBRO 46
FOLIO 105
FOLIO 106
FOLIO 107
URBAN

8

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

para vehículos livianos y 3.00 mts para vehículos pesados, salvo las excepciones para vehículos con dimensiones especiales de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del Decreto Municipal 108 de 2010.

- En obra nueva se permite servidumbre de circulación para dos cupos de parqueo máximo.

7.5.3.8 Equipamiento Comunal Privado.

De conformidad con el artículo vigésimo séptimo **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO – ROSALES**, todo proyecto arquitectónico comercial, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debe prever un equipamiento social con carácter privado y comunal por lote o proyecto a partir 800 M2 de área neta construida vendible (ANV), esto es sin contar las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas., cuya área, destinación y porcentajes son los siguientes:

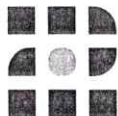
ACTIVIDAD DE USO		ACTIVIDAD DE USO	
Comercial e Industrial		10 m2 por cada 120 m2 de ANV	
DESTINACIÓN ACTIVIDAD/USO	ZONA VERDE RECREATIVA	SERVICIOS COMUNALES	PARQUEADEROS VISITANTES
INDUSTRIA	50%	10%	40%
COMERCIAL	40%	20%	40%

7.6 NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la en el Decreto 245 de 2015 y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

7.7 OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto **Etapa 1**



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

de la Unidad de Actuación 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto, deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las Instalaciones Eléctricas y con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 modificado por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017, 40259 de 2017 y 40908 de 2017.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Normas relacionadas con las Instalaciones de Alumbrado Público del Ministerio de Minas y Energía según las Resolución 91872 de 28 de diciembre de 2012, y las aclaraciones y modificaciones parciales por las Resoluciones 90980 de noviembre 15 de 2013 y 40122 de febrero 8 de 2016.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Municipio:** El titular de las licencias deberá realizar la entrega de las áreas de cesiones gratuitas al municipio de Mosquera en los términos fijados en el decreto 0245 de 2015 , y de conformidad con las previsiones

GUANARA 20

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

del **artículo 2.2.6.1.4.6** Decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique, sustituya o complemente.

7.8 REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Normas urbanísticas generales y específicas:** Decreto Municipal 0245 de 2015 y como lo prevé el artículo cuadragésimo quinto del Plan Parcial, en y aquellas que lo complementen así: Acuerdo 028 de 2009 y Decreto reglamentario 108 de 2010
- **Entrega de Zonas de Cesión al Municipio:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios. Decreto Municipal 0245 de 2015 y como lo prevé el artículo cuadragésimo quinto del Plan Parcial, y aquellas que lo complementen así: Acuerdo 028 de 2009 y Decreto reglamentario 108 de 2010.

ARTICULO 8. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

8.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

La misma ya se encuentra pagada para la expedición de licencia de la primera etapa de cada una de las actuaciones urbanísticas, como se indicó en la parte considerativa de la presente.

8.2. DELINEACION URBANA

Dando cumplimiento al Estatuto de Rentas del Municipio, Acuerdo 28 de 2020 (Estatuto De Rentas Municipal) y su modificación mediante Acuerdo 021 de 2022 y Acuerdo 20 de 2025, el proyecto cumplió con el pago de \$997.598.160, por concepto de impuesto de delineación urbana, según liquidación No. 260016 y factura de pago No. 119046 del 25 de febrero de 2026.

ARTICULO 9. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la **Etapa 1 de la Unidad de Actuación 1 del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

9.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

- 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. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015).
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994, del Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 4 Decreto 1077 de 2015).
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 Decreto 1077 de 2015) y para edificaciones de los grupos de uso III o IV (Capítulos A.2, I.4 del NSR10) y en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Capítulos A.10, I.4 del NSR 10).
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios de aprobados, con el fin que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora de proyecto y/o en las actas de supervisión. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 Decreto 1077 de 2015).
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvincule 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. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8 Decreto 1077 de 2015).
- 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. La ocupación de las edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las



LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que adicione, modifique o sustituya. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 Decreto 1077 de 2015).
- 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 Decreto 1077 de 2015).
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 11 Decreto 1077 de 2015).
 - 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. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 12 Decreto 1077 de 2015).
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 13 Decreto 1077 de 2015).
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 14 Decreto 1077 de 2015).
 - 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. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 15 Decreto 1077 de 2015).
 - El replanteo será de entera responsabilidad del constructor y de la supervisión técnica; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos. (Título I del NSR 10, literal I.2.4.6.a).
 - La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de abril 21 de 2005.

9.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

- La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al municipio.

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. 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 obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
- La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al municipio, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- Constituir las pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo que exija el municipio.
- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
- La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del municipio, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

- El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Manejo de Tránsito para la ejecución de la obra.

9.3 OBLIGACIONES PREVIAS.

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 3º del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas suministradas por el municipio.

ARTICULO 10. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

El Titular de la Licencia y Urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia, esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

AS GUEAIA 2
1110

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas y entrarán a ser parte del inventario general del espacio público e inmobiliario del Municipio de Mosquera.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo por parte del Municipio.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión la Secretaría de Planeación Municipal no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas al Municipio.

ARTICULO 11 DOCUMENTACION:

Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.25476-2-25-0207.
- El Plano del Proyecto Urbanístico General del desarrollo y planos urbanísticos.
- Los oficios No. EMV-DT-0094-10122025 de EMVALLE ESP, 759785250 de marzo 21 de 2025 de ENEL CODENSA S.A. E.S.P. y CD-004949-2025 DEL 24-06-2025 de VANTY S.A. ESP
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 12. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Municipio de Mosquera y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 13. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, en la forma prevista en el Plano Urbanístico General
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante 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, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas generales y específicas según presente resolución como lo prevé el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.



*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

ARTICULO 14. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS OBJECIONES

Del contenido del escrito presentado por el señor Personero se desprende que las objeciones concretas se circunscriben a: (i) cuestionar el alcance del análisis de este Despacho frente a la incidencia de la Sentencia del Río Bogotá en el trámite de licenciamiento; y (ii) solicitar la verificación de la correspondencia documental y procedimental entre las certificaciones de servicios públicos que obran en el expediente y las condiciones técnicas exigibles para el proyecto, en el marco del plan parcial aplicable.

Con carácter previo, se precisa que la competencia de esta Curaduría Urbana, en su condición de particular encargado del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, que ejerce función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación, se circunscribe a la revisión del expediente y a la verificación del cumplimiento de las normas aplicables al proyecto desde los puntos de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, en los términos previstos por los artículos 101 y 102 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.6.1.2.2.3, 2.2.6.1.2.2.5 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015. En consecuencia, este Despacho no sustituye a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios en la definición de la factibilidad, la disponibilidad, la capacidad operativa, la aprobación de diseños ni la verificación material del cumplimiento de condiciones técnicas de prestación del servicio, asuntos que corresponden a dichas entidades dentro de su órbita funcional. Tampoco es función de esta Curaduría la de verificar las condiciones de suficiencia, capacidad y oportunidad de los prestadores de servicios públicos.

Sin perjuicio de la legitimación ya reconocida al tercero interviniente dentro de la actuación, y en garantía del debido proceso y de la debida motivación del presente acto, este Despacho se pronuncia de fondo respecto de las objeciones concretas, dentro del ámbito estricto de sus competencias, en los siguientes términos:

Sobre la incidencia de la Sentencia del Río Bogotá, se enfatiza que el trámite objeto de decisión corresponde al licenciamiento urbanístico de un desarrollo comprendido en un plan parcial previamente adoptado y en firme. En el marco de la Acción Popular No. 2001-00479-02, mediante Auto del 16 de diciembre de 2020 se precisó el alcance de las medidas cautelares adoptadas en los ordinales primero y segundo del proveído del 2 de diciembre de 2020, **orientadas a nuevos trámites de formulación y adopción de planes parciales**, sin que resulten extensivas al licenciamiento urbanístico derivado de instrumentos de planeamiento previamente adoptados y en firme. En ese contexto, y atendiendo la naturaleza del presente trámite —licencia urbanística derivada de un instrumento de planeamiento vigente—, este Despacho concluye que el trámite de licenciamiento no se encuentra cobijado por las referidas medidas cautelares. Lo anterior, sin perjuicio de la



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

obligación permanente de observar los determinantes ambientales y las disposiciones del plan parcial aplicable.

Sobre la suficiencia, capacidad y oportunidad en la prestación de los servicios públicos, en el expediente reposan las certificaciones y pronunciamientos expedidos por las empresas prestadoras competentes, los cuales constituyen el soporte documental que este Despacho debe valorar dentro del trámite, en cuanto acreditan el pronunciamiento de la entidad o empresa prestadora y permiten verificar, en el ámbito propio de la Curaduría, la existencia de condiciones y requerimientos que deben incorporarse al acto administrativo dentro de las obligaciones impone la expedición de la licencia solicitada.

Para el caso de acueducto y alcantarillado, en el presente expediente reposa el oficio No. EMV-DT-0094-10122025 del 10 de diciembre de 2025, expedido por la empresa de servicios públicos EMVALLE E.S.P., en el cual se establecen las condiciones técnicas bajo las cuales procede la prestación del servicio. Dichas condiciones deberán cumplirse durante la ejecución del proyecto; para ello, los interesados cuentan con el término inicial de vigencia de la licencia, conforme al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

En consecuencia, las condiciones y requerimientos establecidos en el oficio antes citado se incorporan en el presente acto como obligaciones y condicionamientos a cargo del titular de la licencia, cuyo cumplimiento será exigible en la etapa de ejecución, sin perjuicio de la verificación material que corresponde a la empresa prestadora y a las autoridades competentes. Se reitera que la valoración que realiza este Despacho en el ámbito de las funciones que le fueron deferidas por la Ley, en materia de servicios públicos se circunscribe a la confirmación de que obren en el expediente los pronunciamientos emitidos por las empresas prestadoras y a la incorporación de sus condicionamientos en el presente acto, pero no a sustituir la definición, certificación o evaluación técnica propia del prestador.

Sobre la factibilidad y su relación con la disponibilidad, aun cuando la factibilidad hace parte de los elementos estructurantes del plan parcial y define condiciones técnicas, jurídicas y económicas relevantes, la función de esta Curaduría no consiste en revalidar técnicamente el contenido de esa determinación ni en sustituir a la empresa prestadora en su evaluación, sino en verificar que el trámite cuente con los soportes expedidos por la entidad competente y que sus condicionamientos resulten compatibles con el alcance de la licencia solicitada.

En esa medida, la correspondencia exigible por este Despacho es de carácter documental y procedimental, esto es, de verificar que en el expediente obren los documentos emitidos por las empresas prestadoras y que las condiciones y requerimientos allí previstos queden incorporados como cargas, obligaciones o condicionamientos a cargo de los interesados durante la ejecución del proyecto.

LICENCIA NO EJECUTORIADA

Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

En consecuencia, para efectos del presente licenciamiento, se entiende satisfecha la verificación exigible a este Despacho en cuanto a la correspondencia documental y procedimental, en la medida en que obran en el expediente los pronunciamientos del prestador competente y sus condicionamientos quedan incorporados en este acto como obligaciones a cargo del titular.

Sobre la presunta ausencia de articulación técnica y de acreditación de cumplimiento, conforme lo expuesto anteriormente, no corresponde a esta Curaduría la verificación material del cumplimiento de condiciones técnicas de la factibilidad —incluyendo diseños definitivos, obras de conexión, ampliación o extensión de redes, capacidad operativa y puesta en servicio—dentro del trámite de expedición de la licencia. En todo caso, este Despacho verifica que las condiciones consignadas en los pronunciamientos de las empresas prestadoras queden recogidas en el presente acto como obligaciones a cargo del titular. Adicionalmente, conforme al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la licencia urbanística otorga al titular un término de vigencia para la ejecución de las obras autorizadas y el cumplimiento integral de las obligaciones impuestas, por lo cual no resulta procedente exigir la acreditación del cumplimiento material integral de todas las condiciones técnicas como requisito previo a la expedición del acto administrativo, sin perjuicio del estricto cumplimiento posterior de las exigencias impuestas por las entidades prestadoras y demás autoridades competentes.

Finalmente, es importante resaltar que entendiéndose que existe una negativa del municipio para otorgar la disponibilidad en el marco de las normas de servicios públicos, se reconoce el derecho del usuario a la libre elección del prestador de servicio público, como lo establece el artículo 9.2 de la Ley 142 de 1994.

Por lo expuesto, las objeciones formuladas por el tercero interviniente se atienden y se desestiman, por no evidenciarse, dentro del ámbito de competencia de este Despacho, irregularidad jurídica, urbanística o procedimental que impida resolver favorablemente la solicitud. En todo caso, la licencia se expide sujeta al cumplimiento integral de las condiciones y requerimientos establecidos por las empresas prestadoras de servicios públicos y por las demás autoridades competentes, sin perjuicio de las competencias de vigilancia y control que corresponden al Ministerio Público, a dichas empresas prestadoras y a las autoridades ambientales en las etapas posteriores de ejecución del proyecto.

ARTICULO 15. Una vez ejecutoriada la presente licencia se deberá remitir copia de la misma a la secretaria de Planeación Municipal para efectos del inventario de zonas de cesión y demás fines pertinentes.



Resolución No. 25473-2-26-0053 del 05/03/2026

*Por la cual se aprueba el proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación No. 1 del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN FRANCISCO - ROSALES** y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 de la mencionada Unidad de Actuación, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

ARTICULO 16. La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

Expedida en Mosquera, Cundinamarca a los 05 días del mes de marzo de 2026.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


ABG. MARÍA CRISTINA ARENAS GUEVARA
Curadora Urbana No. 2 de Mosquera


Elaboró: Arq. Julián Echeverri E.

LICENCIA NO
Fecha de Ejecutoria: **EJECUTORIADA**

GUEVARA 2

8