CURADORA URBANA SEGUNDA DE FUSAGASUGÁ
ARQ. GLORIA STELLA PALACINO HERNANDEZ
FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA

RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION / LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - MODALIDADES DE DEMOLICION PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	
No. RADICACIÓN	25290-2-25-0113
FECHA LEGAL Y DEBIDA FORMA	14 de julio de 2025
FECHA EXPEDICIÓN:	5 de marzo de 2026
R.E - L.C. — RESOLUCIÓN No. 25290-2-26-0040	**FECHA EJECUTORIA:** 19 de marzo de 2026

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

RESUELVE

RECONOCER LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para un Centro Geriátrico en tres (3) pisos con cubierta liviana en teja española, localizado en el predio rural suburbano identificado como HOGAR NAZARETH la vereda Chinauta, corregimiento sur occidental del Municipio de Fusagasugá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-82084 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá e identificación catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-0271-0-00-00-0000, a la Fundación INSTITUTO TECNOLÓGICO DEL SUR identificado con NIT 860.020.194-6.

PROFESIONALES RESPONSABLES: * Arq. JOSÉ EDIL DAZA MORA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.464.025 de Bogotá D.C. y matrícula profesional No. 25700-61002 CNPAA, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en estos, y como director de la obra. * Ing. civil JOSÉ HILARIO BENAVIDES, identificado con cédula de ciudadanía No 19.397.276 de Bogotá y matrícula profesional No. 25202-43650 CND COPNIA, como responsable legalmente del diseño estructural, del diseño de los elementos no estructurales y de la información contenida en estos. * Ing. civil GINA LILIANA GARCÍA RODRÍGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No 52.015.741 de Bogotá y matrícula profesional No. 25202-80618 CND COPNIA, como responsable legalmente del estudio de suelos y de la información contenida en este. * Ing. civil CAMILO ESTEBAN BENAVIDES ZARATE, identificado con cédula de ciudadanía No 80.844.217 de Bogotá y matrícula profesional No. 25202-190656 CND COPNIA, como responsable legalmente del informe de revisión estructural independiente y de la información contenida en este.

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT:	ACUERDO 010 DE 2023 POT	1.3 USO:	"ARTÍCULO 205. SUELO SUBURBANO 1. Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios – Tabla 74. Ficha normativa EN-23. SUELO SUBURBANO DE VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS / ARTÍCULO 217. NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL, DECRETO 1333 DE 2020."
1.2 SUELO:	RURAL		
CATEGORIA DE PROYECTO:	MEDIA		

1.4 AMENAZA, RIESGO Y VULNERABILIDAD:

AVENIDAS TORRENCIALES:	BAJA-MEDIA	REMOCION EN MASA	BAJA- MEDIA- ALTA	RIESGO DE INUNDACIÓN:	BAJA-MEDIA	INCENDIO FORESTAL	MEDIA- ALTA

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 DESCRIPCIÓN USO	COMERCIO Y SERVICIOS RURALES GRUPO 2	2.2 UNIDADES	UNA (1)	2.3 ESTRATO	*TRES (3)
2.4 ESTACIONAMIENTOS	DOCE (12)	PRIVADOS:	CINCO (5)	VISITANTES:	SEIS (6)

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL PROYECTO		ÁREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconocimiento		Ampliación	Modificación	Adecuación	Reforzamiento	TOTAL
CENTRO GERIATRICO HOGAR NARARETH		VIVIENDA	0	0	0	0	0	0	0	0
ÁREA LOTE	6.760,00	COMERCIO	0	1492,20 m2	0	0	0	0	1492,20 m2	142,20 M2
AFECTACIÓN VIAL	ÁREA RESERVA VIAL 180,00									
	A. CALZADA DESACELERACION 360,00	INDUSTRIA	0	0	0	0	0	0	0	0
ÁREA PISO 1 (Reconocimiento)	545,60									
ÁREA PISO 2 (Reconocimiento)	473,30	OTRO	0	0	0	0	0	0	0	0
ÁREA PISO 3 (Reconocimiento)	473,30	TOTAL CONSTRUIDO	0	1492,20 m2	0	0	0	0	1492,20 m2	2984,40 m2
ÁREA LIBRE	4.630,00									
TOTAL CONSTRUIDO	1.492,20	DEMOLICIÓN TOTAL: 632,00 m2	ML DE CERRAMIENTO	N/A	M2 DE CERRAMIENTO		N/A	M2 DE PISCINA		N/A

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ESPACIO PÚBLICO			
		TIPOLOGÍA	CONTINUA			ANTEJARDÍN			
Pisos habitables	TRES (3)	AISLAMIENTOS	METROS	NIVEL		5,0 M	RUTA 40 BOGOTA - GIRARDOT		
Altura remate cubierta	+11,40 m	Laterales	4,0 M	VARIABLE		N/A	N/A		
Sótanos	N/A	Anterior / Posterior	5,0 M/VARIABLE	N +- 0,00		CERRAMIENTO			
Semisótanos	N/A	Entre edificaciones	N/A	N/A		ML	N/A	Altura	N/A
Etapas de construcción	N/A	Pozo de Luz	N/A	N/A		VOLADIZO			
Indices de ocupación	23,00%	Empates y Patios	N/A	POR	N/A	N/A	N/A		
Indice de construcción	22,00%		N/A	POR	N/A	N/A	N/A		
		AFECTACION VIAL	540,00	ÁREA NETA URB. (ANU)	6.220,00				

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	M2
Zonas Recreativas	N/A	N/A
Servicios Comunales	N/A	N/A
Estacionam. adicionales	N/A	N/A

4.5 INGENIERÍA CIVIL Y AFINES

Tipo de Cimentación	Tipo de Estructura	Grado de desempeño de Elem. No estructurales	Metodo de Diseño	Análisis Sísmico
Zapatas aisladas	Pórticos en concreto	Superior	Resistencia Ultima	Fuerza Horizontal Equivalente

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA

Plano de zonificación de amenazas por movimiento en masa	N/A	Planos Arquitectónicos	8	Planos estructurales	5
Plano Diseño sistema septico	N/A	Plano de plantas ejes, cimientos, desagües e instalaciones sanitarias	Cimientos	Diseño Estructural , Memoria de Calculo y diseño de los elementos no estrcuturales	102 folios
Estudio análisis de riesgo por remoción en masa, inundación e incendio forestal	32 folios	Estudio de Suelos	49 folios	Revisión externa	18 folios

RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION / LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - MODALIDADES DE DEMOLICION PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	No. RADICACIÓN	25290-2-25-0113
	FECHA LEGAL Y DEBIDA FORMA	14 de julio de 2025
	FECHA EXPEDICIÓN:	5 de marzo de 2026
R.E - L.C. RESOLUCIÓN No. 25290-2-26-0040	FECHA EJECUTORIA:	10 de marzo de 2026

6. PRECISIONES

Esta solicitud fue inicialmente desistida mediante Resolución No 25290-2-250318 del 23 de diciembre de 2025, motivado por no aportar el INFORME TÉCNICO DE MITIGACIÓN DE AVR, luego mediante RESOLUCIÓN No 25290-2-26-0010 "POR MEDIO DE LA CUAL RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 25290-2-25-0318 DEL 23 DE DICIEMBRE DEL 2025 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECRETA EL DESISTIMIENTO Y ARCHIVO DE LA SOLICITUD DEL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, para el predio con matrícula inmobiliaria No. 157-82084 y código catastral No. 25-290-00-01-00-00-0002-027 [-0-00-00-0000" concluye en continuar con el procedimiento, subsanada la motivación de la primera resolución y se RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN y CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL para un Centro Geriátrico en el predio rural suburbano en tres (3) pisos con cubierta liviana en teja española identificado como HOGAR NAZARETH, localizado en la vereda Chinauta, corregimiento sur occidental del Municipio de Fusagasugá.

7. VIGENCIA

La vigencia de esta Licencia será de veinticuatro meses (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá formularse treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

CURADORA URBANA SEGUNDA	REVISIÓN ARQUITECTÓNICA	REVISIÓN ING/ ESTRUCTURAL	Vobo. JURÍDICO
GLORIA STELLA PALACINO HERNANDEZ A25232001-41652869 CPNAA	BRIGGITE YULISA DELGADO PUENTES A1343520020-1069760136 CPNAA	NATALIA MARIA SANCHEZ MP. 25202-315885 CND	ANGIE PAOLA PORERO MARTINEZ T.P 362.680 CSJ

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

OBLIGACIONES DE RECONOCIMIENTO

1. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.
2. El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa
3. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de DECRETO NÚMERO _ 1077 de 2015 – Construcción Sismo Resistente –NSR– 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
4. El Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Una vez concluidas las obras, el titular debe solicitar Autorización de Ocupación de Inmueble. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de: 1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. 2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles.
6. El reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en: 1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial 2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen. 3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público. Parágrafo. El reconocimiento de la existencia de edificaciones tampoco se aplicará a los predios que se encuentren en litigio.

OBLIGACIONES DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR)
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Cuando sea necesario reemplazar alguno de los profesionales se debe presentar una comunicación en un término máximo de 15 días hábiles, y presentar al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
9. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 0 la norma que la adicione modifique o sustituya.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad y "Manual de Accesibilidad" que adopta el Departamento de Cundinamarca a través de la estrategia "Cundinamarca Accesible".
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.
17. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
18. Dar cumplimiento a la cartilla de andenes del Municipio de Fusagasugá, adoptada mediante Acuerdo 16 de 2006.