



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° MOD L.V. - **635** DE 2019

(**16 SEP 2019**)

635
16-09-19

"POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

El Secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 21 de 2008 y

CONSIDERANDO

Que con fecha **12 DE SEPTIEMBRE DE 2018**, el arquitecto **HUGO FABIÁN MUÑOZ TORRES**, identificado con cédula de Ciudadanía No **80.099.003** de **Bogotá**, obrando en nombre del propietario, radica ante este despacho la solicitud de **MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**, bajo el radicado No. **11307-2018** y expediente No. **25126-0-18-0436**, respecto de los predios ubicados en la **VEREDA CALAHORRA, LOTE, LOTE 18 y LOTE 19**, identificados con códigos catastrales nuevos **25126000000040317000**, **251260000000000040358000000000** y **251260000000000040350000000000**, y con folios de matrícula inmobiliaria números **176-125766**, **176-13301** y **176-41343**, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, respectivamente, de propiedad por derecho de dominio a título de fiducia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO BUENA SUERTE CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.531.315-3**, representada legalmente por **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, identificado con cédula de ciudadanía N° **93.389.382** de **Ibagué**, quién certifica como fideicomitente a la sociedad **CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S** identificada con NIT **830.111.031-6** representada legalmente por **FERNANDO URIBE CANCINO**, identificado con cedula de ciudadanía N° **79.150.232** de **Bogotá**.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **RURAL SUBURBANO**, Actividad **CORREDOR VIAL**.

Que el presente proyecto fue revisado bajo el Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, teniendo en cuenta que fue la norma con la cual se otorgó la Licencia de Parcelación contenida en la **RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015** mediante la cual se otorgó **LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 hoy en día compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Que como antecedentes a tener en cuenta dentro del trámite se encuentra la **Resolución N° PR 053 DEL 12 DE ENERO DE 2018** con la cual se otorgó **PRÓRROGA A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 MEDIANTE LA CUAL SE CONDEDIÓ UNA LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**, con una vigencia hasta el 23 de diciembre de 2018.

Que mediante la **Resolución N°2 PRR- 243 DEL 26 DE ABRIL DE 2019** con la cual se otorgó **SEGUNDA PRÓRROGA A LA RESOLUCION N° 1065 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015 MEDIANTE LA CUAL SE CONDEDIÓ UNA LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**, con una vigencia hasta el 23 de diciembre de 2019.



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones **No 0503 DE FECHA 16 DE OCTUBRE DE 2018** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada al solicitante y apoderado el día **30 de noviembre de 2018**, al arquitecto **HUGO FABIÁN MUÑOZ TÓRRES** identificado con Cédula de Ciudadanía **No. 80.099.003** expedida en Bogotá.

Que con oficio radicado **No. 689-2019** de fecha **16 de enero de 2019** se procede a radicar la respuesta al Acta de observaciones y correcciones **No 0503 DE FECHA 16 DE OCTUBRE DE 2018**, por parte del solicitante, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con oficios radicado **No.15541-2019** de fecha **05 de agosto de 2019** y **No.16520-2019** de fecha **16 de agosto de 2019** se procede a radicar respuesta complementaria al acta de observaciones y correcciones **No 0503 DE FECHA 16 DE OCTUBRE DE 2018**, por parte del solicitante, con la cual se da cumplimiento total a la misma.

Que el solicitante el día 05 de agosto de 2019 allegó mediante radicado No.15541-2019 copia de la MODIFICACIÓN A LA RESPECTIVA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS No. EPC-VSP-052-2015, expedida por la EPC de Cajicá, y con MODIFICACIÓN A LA VIABILIDAD No. EPC-MVSP-014-2017. La cual resuelve: Otorgar modificación a la viabilidad de servicios públicos VSP-052-2015 de servicios públicos para el proyecto BUENA SUERTE, expedida el 26 de Junio de 2019 para la construcción de **Trescientas Ochenta y Cuatro (384) unidades de vivienda y una (1) zona común**, mediante sesión realizada el 03 de abril de 2019 aprobada en el comité de viabilidades de servicios públicos según acta No. 003, para los predios identificados con el código catastral No. 00-00-0004-0317-0000, 00-00-0004-0358-000, 00-00-0004-0350-000 ubicado en la Vereda Calahorra, sector Buena Suerte.

La viabilidad de servicios **No. EPC-MVSP-014-2017 Modificación Viabilidad EPC-VSP-052-2015**, cuenta con una **VIGENCIA DE DOS (2) AÑOS**, del 26 DE JUNIO DE 2019 al 26 de JUNIO DE 2021, a partir de la fecha de expiración de la viabilidad y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales, se expide para vivienda; en caso de cambiar de uso tendrá que realizar un nuevo trámite.

Que en relación con el **SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**, establecido en el **Artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014**, y reglamentado por la **Circular No. 002 del 14 de Julio de 2015**, **POR MEDIO DE LA CUAL SE ADICIONAN PREDIOS Y USOS PARA LA APLICACIÓN DE LA CIRCULAR 001 DE 2015 el Proyecto "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**, el proyecto urbanístico se acogió al beneficio mediante la construcción de obras de la malla vial arterial sobre la Vía Entrada Buena Suerte tramo 2K0+0,80 A K 0+370 en ambos costados de la vía, establecido en la **RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015** mediante la cual se otorgó **LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**.

Que en virtud del beneficio de edificabilidad adicional establecido en la licencia de parcelación, y teniendo en cuenta que a la fecha no se ha ejecutado dicha carga ni tampoco se ha consolidado la mayor edificabilidad a través de la respectiva licencia de construcción, la administración Municipal ha determinado que dicha carga debe ser asumida mediante la realización de Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos en los términos señalados en el artículo 97 del acuerdo 16 de 2014, en este caso, las relacionadas con los colectores de la red de alcantarillado sanitario del Sector Buena Suerte (Colectores, EBAR y red de impulsión), para lo cual al momento de solicitar la licencia de construcción se debe acreditar la celebración de la fiducia mercantil con la certificación de aporte de los recursos correspondientes al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, cuyo monto debe ser debidamente liquidado al valor del Salario Mínimo Mensual Vigente al momento del aporte.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

Que mediante la **Resolución Nro. 25-126-0002-2019** de fecha **01 de febrero de 2019** expedida por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**, "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE TERRENO", la cual procede a rectificar el área de terreno quedando vigente en la base de datos catastral así:

- Para el predio **25-126-00-00-0004-0317-000**, se cancela 0 HA -5.478 MTS2, se inscribe 0 HA-**5.560 MTS2**, de acuerdo con sentencia.
- Para el predio **25-126-00-00-0004-0350-000**, se cancela 1 HA -1.226 MTS2, se inscribe **1 HA-1.194 MTS2**. Es decir **11.194,00 MTS2**.
- Para el predio **25-126-00-00-0004-0358-000**, se cancela 0 HA -5.869 MTS2, se inscribe 0 HA-**5.816 MTS2**. (Entiéndase que la abreviatura HA corresponde a una hectárea).

Que en relación con las áreas de cesión es importante señalar que las mismas fueron establecidas inicialmente en la **RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015** mediante la cual se otorgó **LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"**, las áreas inicialmente establecidas para la CESION TIPO A corresponde al 20% del área neta parcelable, es decir un área 4.536,00 M2, corresponde entregar en terreno un área de 3.938,78 M2 y se compensará en dinero un área de 597,22 M2. Que es necesario señalar que una de las modificaciones solicitadas en el presente trámite es ajustar el área de cesión tipo A, a partir de la aclaración de áreas y linderos de los predios objeto de la solicitud, rectificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante **Resolución Nro. 25-126-0002-2019** de fecha **01 de febrero de 2019**.

Que es necesario señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de cesión a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, **CESIÓN QUE SE VA A MODIFICAR CON LA PRESENTE SOLICITUD Y QUE SE HA PLANTEADO COMPENSAR EN TERRENO, POR UNA ÁREA EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE CORRESPONDIENTE A CUATRO MIL QUINIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS (4.514,00 M2)**, con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015. Para lo cual el titular de la licencia deberá efectuar la incorporación jurídica y entrega material de dicha porción de terreno debidamente dotada conforme a las normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que según la Constitución Política de 1991, Leyes 9ª de 1989, la ley 388 de 1997 en sus artículos del 73 al 90, el Acuerdo 16 de 2014 en los Artículos 160 a 166, hacen referencia a la Participación en **PLUSVALÍA** de los predios sobre los cuales existan hechos generadores de la misma, en el presente caso el de mayor edificabilidad en corredor vial suburbano, situación en la cual se encuentra el predio objeto de la solicitud de licencia, quedando en principio obligado el titular de la licencia a proceder a cancelar dicho valor en caso que sea generado conforme a lo establecido en el Decreto 77 de 2015 mediante el cual se determinó el efecto plusvalía y se liquidó la participación de la misma en el Municipio de Cajicá con ocasión de los hechos generadores del Acuerdo 16 de 2014 PBOT.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

Que no obstante lo anterior, es importante señalar frente a la presente situación dos aspectos, el primero que el hecho generador lo constituye la mayor edificabilidad el cual en la licencia urbanística concedida mediante la Resolución No 1065 del 23 de Diciembre de 2015 y sobre la cual recae la presente solicitud de modificación no se configura, toda vez que en estas actuaciones se trata de licencia de parcelación única y exclusivamente; y segundo, que por tratarse de modificación de licencia vigente tampoco constituye un momento de exigibilidad de la obligación, la cual debe quedar debidamente cumplida y satisfecha por el titular de la licencia al momento de solicitar la licencia de construcción o en caso de presentarse cualquier otra situación de exigibilidad en los términos señalados en el artículo 83 de la ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012.

Que mediante radicado N° 11307 de fecha **12 de septiembre de 2018** se indican las modificaciones a realizar en el presente tramite así:

- Se ajustaron los mojones del lindero exterior de los tres predios de la parcelación para lo cual se realizó la respectiva aclaración de cabida y linderos a partir de la realización de un nuevo levantamiento topográfico. Ajuste en el Plano No. 3 "Plano de localización de Obligaciones Urbanísticas".
- Se ajustaron los mojones de todos los linderos de los tres predios de la parcelación, segregando el área individual, con el nuevo levantamiento topográfico y aclaración de áreas y linderos.
- Se modificó la configuración geométrica de las obligaciones urbanísticas.
- Se ajustó el área neta parcelable del proyecto por lo que se recalcularon los índices propuestos de ocupación y construcción.
- Se modificó el número de manzanas o áreas útiles proyectadas pasando de dos manzanas con usos residenciales y comerciales a una única manzana con uso residencial.
- Se ajustó el cuadro de cargas y beneficios para acceder a edificabilidad adicional, actualizando el valor del S.M.M.L.V., así como el presupuesto a ejecutar en obras de la malla vial arterial a valores del año 2018.
- Se agregó el perfil vial de la vía Buena Suerte.
- Se agregó un plano de deslinde del planteamiento urbanístico propuesto.
- Se ajusta el cuadro de áreas del proyecto general urbanístico.
- Se ajusta el área de cesión tipo A, a partir de la aclaración de áreas y linderos de los predios objeto de la solicitud, rectificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución Nro. 25-126-0002-2019 de fecha 01 de febrero de 2019. El área de Cesión Tipo A correspondiente al 20% del área neta parcelable con la aclaración de áreas y linderos según levantamiento topográfico nuevo, es de 4.514,00 M2.

Que en el presente trámite administrativo la modificación solicitada no genera metros cuadrados cubiertos adicionales ni áreas extras objeto de trámite de parcelación que deban ser objeto de liquidación, razón por la cual no se fija Impuesto de Delineación y Construcción por este concepto a cargo del titular de la licencia.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

Que en mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaria de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19", bajo el radicado No. 11307-2018 y expediente No. 25126-0-18-0436, respecto de los predios ubicados en la **VEREDA CALAHORRA, LOTE, LOTE 18 y LOTE 19**, identificados con códigos catastrales nuevos **2512600000040317000**, **251260000000000403580000000000** y **251260000000000403500000000000**, y con folios de matrícula inmobiliaria números **176-125766**, **176-13301** y **176-41343**, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, respectivamente, de propiedad por derecho de dominio a título de fiducia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO BUENA SUERTE CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. **860.531.315-3**, representada legalmente por **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, identificado con cédula de ciudadanía N° **93.389.382** de Ibagué, quién certifica como fideicomitente a la sociedad **CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S** identificada con NIT **830.111.031-6** representada legalmente por **FERNANDO URIBE CANCINO**, identificado con cedula de ciudadanía N° **79.150.232** de Bogotá.

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Vigencia: La misma vigencia contenidas en la **RESOLUCION N° 2 PRR- 243 DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2019 DONDE SE OTORGO SEGUNDA PRÓRROGA A LA RESOLUCIÓN N° 1065 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, MEDIANTE LA CUAL SE CONCEDIÓ UNA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT18 Y LT19"**. La solicitud de revalidación deberá presentarse siempre que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar.
2. Cantidad de planos aprobados y adjuntos al presente trámite, **CUATRO (04) PLANOS** urbanísticos y topográficos así: Planos urbanísticos: **U-1 DE 2 y U2 DE 2**. Planos Topográficos: **T-01 DE 2 y T-02 DE 2**.
3. Características básicas del proyecto:

CUADROS DE AREAS APROBADO MEDIANTE RESOLUCION N° 1065 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT18 Y LT19".

CUADRO DE AREAS LICENCIA DE PARCELACION			
AREAS		M2	%
AREA BRUTA TITULOS		22.680,00	
LOTE - 00-00-0004-0350-000 MAT. 176-41343		11.235,00	
LOTE - 00-00-0004-0358-000 MAT. 176-13301		5.885,00	
LOTE - 00-00-0004-0317-000 MAT. 176-125766		5.560,00	
1	AREA BRUTA	22.680,00	100,00%
		AREA PROPUESTA RESULTANTE	%
2	AFECTACIONES		
		Subtotal	0,00 0,00%
2.1		0	0,00%
2.2		0	0,00%
2.3		0	0,00%
3	AREA NETA PARCELABLE (A.N.P)	22.680,00	100,00%



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

4	CESIONES URBANISTICAS OBLIGATORIAS			
	CESION TIPO A 20% DEL A.N.P.	4.536,00	20,00%	20,00%
4.1	AREAS DE CESION EN UNIDAD PREDIAL	3.938,78	17,37%	
	TOTAL CESION EN PREDIO	3.938,78	17,37%	
	TOTAL CESION A COMPENSAR SOBRE AVALUO COMERCIAL	597,22	2,63%	

5	AREA UTIL	18.741,22	82,63%	100,00%
5,1	PARCELA 1	2.582,46		
5,2	PARCELA 2	16.158,76		

6	EDIFICABILIDAD ACUERDO 016 DE 2014				
	DESCRIPCION	AREA M2	INDICES PROPUESTOS	% NORMA POT	DEFINICION
6,1	OCUPACIÓN PROPUESTA	6.911,08	0,30	0,30	INDICE DE OCUPACION
6,2	CONSTRUCCION PROPUESTA (sin sotanos)	38.000,00	1,68	1,80 Maximo por uso comercial	INDICE DE CONSTRUCCION

7	EDIFICABILIDAD MAXIMA CIRCULAR 002 DE 2015 - C.V.S.				
	DESCRIPCION	AREA M2	INDICES PROPUESTOS	% NORMA POT	DEFINICION
7,1	OCUPACIÓN PROPUESTA	6.911,08	0,30	0,30	INDICE DE OCUPACION
7,2	CONSTRUCCION PROPUESTA (sin sotanos)	44.800,00	1,98	20% adicional al del Acuerdo 016 de 2014 para uso residencial y 30% adicional al del acuerdo 016 de 2014 para uso comercial	INDICE DE CONSTRUCCION
7,3	AREA MAYOR EDIFICABILIDAD A ALOJARSE EN PISOS ADICIONALES	6.800,00			
7,4	INCREMENTO EN % INDICE DE CONSTRUCCION		30%		

8	CARGAS Y BENEFICIOS	AREA ADICIONAL ALOJADA EN PISOS ADICIONALES	S.M.M.L.V. CORRESPONDIENTES	S.M.M.L.V. AÑO 2015	PRESUPUESTO A EJECUTAR EN OBRAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL
8,1	MAYOR EDIFICABILIDAD	6.800,00	2833,33	\$ 644.350	\$ 1.825.658.333
8,2	PRESUPUESTO VIA ENTRADA BUENASUERTE TRAMO 2 K0+0,80; a K 0+370 AMBOS COSTADOS DE VIA ACCESO BUENASUERTE SEGÚN PRESUPUESTO Y DISEÑO GEOMETRICO ADJUNTO	6.800,00	2833,33	\$ 644.350	\$ 1.825.658.333



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPOYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

9	MOJONES AREA BRUTA	
	Area Bruta	M1, M2, M3, M12, M4, M5, M6, M7, M8, M9.
10	MOJONES CESION TIPO A	
	Area de Cesión Tipo A en unidad predial	M1, M2, M3, M12, M11, M10, M9
11	AREA NETA PARCELABLE	
	Area Neta parcelable	M12, M4, M5, M6, M7, M8, M9.
	Area Parcela 1	M13, M4, M15, M14
	Área Parcela 2	M12, M13, M14, M15, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11

CUADROS DE AREAS PRESENTE TRÁMITE

CUADRO DE ÁREAS LICENCIA DE PARCELACION (TRÁMITE ACTUAL)			
AREAS		M2	%
ÁREA BRUTA TOPOGRAFÍA		22.570,00	
	Lote - 176-125766	5.560,00	
	Lote 18 - 176-13301	5.816,00	
	Lote 19 - 176-41343	11.194,00	
1	ÁREA BRUTA	22.570,00	100,00%
		ÁREA PROPUESTA RESULTANTE	%
2	AFECTACIONES		
	Subtotal	-	0,00%
3	AREA NETA PARCELABLE (A.N.P)	22.570,00	100,00%
4	CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS		
	Cesion Tipo A 20% A.N.P	4.514,00	20,00%
4,1	ÁREAS DE CESIÓN EN UNIDAD PREDIAL	4.514,00	20,00%
	TOTAL CESION EN PREDIO	4.514,00	20,00%
5	ÁREA UTIL	18.056,00	80,00%



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

EDIFICABILIDAD ACUERDO 016 DE 2014					
6	DESCRIPCIÓN	AREA M2	INDICES BASICOS	% NORMA POT	DEFINICIÓN
6,1	OCUPACIÓN BÁSICA PERMITIDA	6.771,00	30%	30%	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
6,2	CONSTRUCCIÓN PERMITIDA BÁSICA (Sin Sotanos) 5 PISOS	33.855,00	150%	150% uso residencial	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICABILIDAD MAXIMA CIRCULAR 002 DE 2015 - C.V.S					
6	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	ÍNDICES PROPUESTOS	% PERMITIDO NORMA POT	DEFINICIÓN
7,1	OCUPACIÓN BÁSICA	6.771,00	0,3	30%	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
7,2	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL PERMITIDA MEDIANTE SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	6.318,00	0,28	30%	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
7,3	CONSTRUCCIÓN PERMITIDA BÁSICA (1,5) + MÁXIMA PERMITIDA MEDIANTE SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS(0,28) (Sin Sotanos) 6 PISOS	40.173,00	1,78	180%	ÍNDICE DE CONSTRUCCION FINAL

* Para el uso residencial equivale al 20% Adicional al índice de construcción básico de 1,5 establecido por el Acuerdo 016 de 2014.

8	ÍTEM	PRESUPUESTO A EJECUTAR	S.M.M.L.V AÑO 2019	S.M.M.L.V CORRESPONDIENTES	M2 DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL POR CADA S.M.M.L.V	CONSTRUCCIÓN PERMITIDA MEDIANTE SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
8,1	COLECTOR MATRIZ DE AGUAS RESIDUALES BUENASUERTE	2.180.015.370,00	828.116,00	2.632,50	2,40	6318,00

CUADRO DE MOJONES PRESENTE TRÁMITE

CUADRO DE GEOREFERENCIACION DE MOJONES URBANISMO			
9	MOJONES ÁREA BRUTA	MOJON	ÁREA (m2)
	ÁREA BRUTA	1-2-C400-6-7-8-4-5-C404-1	22.570,00
10	MOJONES AREA DE CESION PARA PARQUES	MOJON	ÁREA (m2)
	ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES	1-2-C400-C401-C402-C403-C404-1	4.514,00
11	MOJONES AREA ÚTIL	MOJON	ÁREA (m2)
	AREA ÚTIL	C400-6-7-8-4-5-C404-C403-C402-C401-C400	18.056,00



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPOYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

CUADRO DE GEORREFERENCIACION DE MOJONES URBANISMO				
ÍTEM	Value	Position X	Position Y	ÁREA
ÁREA BRUTA	1	1.004.951,91	1.032.474,82	
	2	1.005.017,02	1.032.449,92	69,71
	C400	1.005.047.52	1.032.437.73	32,84
	6	1.005.082,15	1.032.424,32	37,14
	7	1.005.050,94	1.032.349,52	81,05
	8	1.005.019,54	1.032.272,00	83,64
	4	1.004.955,58	1.032.300,70	70,10
	5	1.004.891,27	1.032.328,99	70,26
	C404	1.004.945.41	1.032.459.40	141,20
	1	1.004.951,91	1.032.474,82	16,74
ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUES	1	1.004.951,91	1.032.474,82	
	2	1.005.017,02	1.032.449,92	69,71
	C400	1.005.047.52	1.032.437.73	32,84
	C401	1.005.025.47	1.032.384.51	57,60
	C402	1.004.961.20	1.032.412.83	70,23
	C403	1.004.975.35	1.032.446.99	36,98
	C404	1.004.945.41	1.032.459.40	32,41
	1	1.004.951,91	1.032.474,82	16,74
ÁREA ÚTIL	C400	1.005.047.52	1.032.437.73	
	6	1.005.082,15	1.032.424,32	37,14
	7	1.005.050,94	1.032.349,52	81,05
	8	1.005.019,54	1.032.272,00	83,64
	4	1.004.955,58	1.032.300,70	70,10
	5	1.004.891,27	1.032.328,99	70,26
	C404	1.004.945.41	1.032.459.40	141,20
	C403	1.004.975.35	1.032.446.99	32,41
	C402	1.004.961.20	1.032.412.83	36,98
	C401	1.005.025.47	1.032.384.51	70,23
	C400	1.005.047.52	1.032.437.73	57,60

4. Responsable de planos urbanísticos: la arquitecta **GUADALUPE WILLIAMSON MONTAÑA** identificada con cédula de Ciudadanía **No 21.066.550** de **USAQUEN** y con matrícula profesional **N° 00000-16673 CPNAA**. Responsable de planos topográficos: el ingeniero topográfico **FERNANDO GONZALEZ CERVERA** identificado con cédula de ciudadanía **No. 79.150.210** expedida en **Bogotá**, y con matrícula profesional **No. 25335-152839** **CND**.

ARTICULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014, así:

5. **NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A.** El área correspondiente a la cesión tipo A que hace parte de la presente licencia, corresponde a la franja de terreno alinderada en los **PLANOS No. U-1 DE 2 y U-2 DE 2** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución y cuyo diseño y dotación corresponde a la señalada en los **PLANOS No. 1/2 y 2/2** que hacen parte de la presente licencia.

DICHA ÁREA DE CESIÓN TIPO A, CORRESPONDE A UN ÁREA EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE DEL PREDIO, EQUIVALENTE A CUATRO MIL QUINIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS (4.514,00 M2), la cual deberá ser entregada según aval del comité de planeación y la entrega del terreno en sitio deberá ser incorporadas jurídicamente y entregadas materialmente al municipio de Cajicá, estando debidamente dotada, el cumplimiento de esta obligación debe estar acreditado al momento de la solicitud de radicación del permiso de enajenación de inmuebles. Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, que señala:



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPOYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

"ARTICULO 133. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. *Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a usos residenciales en suelo rural suburbano, actividad vivienda y/o desarrollos por parcelación y construcción dotacionales, comerciales, de servicios y recreacionales, en suelo rural suburbano actividad corredor vial, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a espacio público, en una proporción equivalente al 20%, como mínimo, del área neta. En suelo Rural suburbano industrial serán del 20%. En suelo rural serán del 20% para usos de vivienda campestre.*

Parágrafo Primero: *Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles, adicionalmente estas deberán ser dotadas y/o construidas como requisito para ser recibidas por la administración municipal, dotación que deberá cumplir con las disposiciones de carácter municipal expedidas para tal fin."*

6. PLUSVALIA. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento al pago de la participación en plusvalía conforme a lo señalado en los considerandos de la presente resolución.

7. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El titular de la licencia deberá acreditar conforme a lo señalado en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 y en los términos establecidos en la presente resolución, la realización de los aportes relacionados con la ejecución de las Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos imputables a este sistema, correspondientes a los colectores de alcantarillado sanitario del Sector Buena Suerte Vereda Calahorra (Colectores, EBAR, Red de Impulsión)

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE:

Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación:

- Ejecutar las obra de forma tal que 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.
- Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de la urbanización, expresando que éste acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°16 de 2014 de Cajicá (PBOT).
- Queda a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.



GP-CER427821



CO-SC-CER427823





ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1065 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2015 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL RPOYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, igualmente deberá notificarse a los terceros intervinientes, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO: El contenido de la parte resolutive del presente acto administrativo deberá ser publicado en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación dentro del municipio de Cajicá, el cual deberá ser allega a esta Secretaria dentro los cinco días siguientes a la realización de la misma.

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrán iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución.

ARTÍCULO DECIMO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 76 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚPLASE

16 SEP 2019

Dada en Cajicá, a los.....

ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

REVISO: JUAN CAMILO JURADO ZAMORA
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL
REVISO: Dr. SAUL DAVID LONDOÑO
ASESOR JURIDICO EXTERNO
Proyectó: ARQ. JULIETH ANDREA MUÑOZ LÓPEZ
CONTRATISTA

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

Form with fields for location (Cajicá), date (10, 20 dias de Septiembre de 2019), resolution (Res - 635/2019), date of notification (16 Septiembre 2019), recipient (Luisa Fernanda Ruiz Carrillo), ID (52.181.956 de Bogotá), and signatures.

Up a la Sra. Ruiz C.
Identificada con C.C. No.
52181956 39to.
Renuncio a terminos
de ejecutoria de L.
presente Resolución
20 sept 2019.



GP-CER427821

CO-SC-CER427820