



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

955

RESOLUCIÓN N° ON..... DE 2019

(26 DIC 2019...)

**“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA 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 **19 DE MARZO DE 2019**, 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 **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO “BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19**, bajo el radicado **No. 25126-0-19-0312**, respecto de los predios ubicados en la **VEREDA CALAHORRA, LOTE, LOTE 18 y LOTE 19**, identificados con códigos catastrales nuevos **25126000000040317000**, **251260000000000040358000000000** y **25126000000000000403500000000000**, 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.

Que mediante la Resolución **MOD L.V. - 635 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019** con la cual se otorgó **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”**



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones **No 0421 DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019** 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 **23 de septiembre de 2019**, al arquitecto **HUGO FABIÁN MUÑOZ TÓRRES** identificado con Cédula de Ciudadanía **No. 80.099.003** expedida en Bogotá.

Que con oficios radicado **No.21672-2019** de fecha **05 de noviembre de 2019**, **No.21941-2019** de fecha **08 de noviembre de 2019**, **22029-2019** de fecha **12 de noviembre de 2019** y **23060-2019** de fecha de **02 de diciembre** se procede a radicar respuesta complementaria al acta de observaciones y correcciones **No 0421**, por parte del solicitante, con la cual se da cumplimiento total a la misma.

Que el solicitante allegó mediante radicado **No.21941-2019** de fecha **08 de noviembre de 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 **Trescientos 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 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.

Que en virtud de lo anterior se encuentra anexo al expediente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FAP OBRAS COLECTOR CAJICÁ** – el cual contempla las cargas por plusvalía para el presente fideicomitente **CONCESIONES COLOMBIANAS S.A.S** mediante acuerdo donde el fideicomitente contempla un 26.04% de participación en las obras acordadas. El valor en efectivo de plusvalía, según acuerdo fue de \$15'777.000.00 MCTE pago según número de recibo 53771068 al banco BANCOLOMBIA. Y los restantes \$648'466.000.00 MCTE de lo estipulado en las cargas de plusvalía corresponden al acuerdo de la ejecución de los tramos de obras descritos.

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"**.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA 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.
- 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 OTORGÓ EN LA SOLICITUD Resolución MOD L.V. - 635 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019** con la cual se otorgó **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" 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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que el proyecto deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y obtener el permiso técnico de ocupación en la forma señalada en las normas legales vigentes.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 05 de 2018, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción y Ocupación de Vías para el proyecto de OBRA NUEVA, por la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS m/cte. (\$ 2.419.809.000.00)**, según preliquidación N° 0427 del 10 de diciembre de 2019.

Que según Recibo de caja No. 2019000455 de fecha 23 de diciembre de 2019, se canceló el impuesto de Delineación y Construcción y Ocupación de Vías a la Secretaría de Hacienda, mediante pago realizado en el Banco BBVA de fecha 24 de diciembre de 2019 por un valor de **DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS m/cte. (\$ 2.419.809.000.00)**.

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

RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19**, bajo el radicado No. 25126-0-19-0312, respecto de los predios ubicados en la **VEREDA CALAHORRA, LOTE, LOTE 18 y LOTE 19**, identificados con códigos catastrales nuevos **25126000000040317000, 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: **VEINTICUATRO (24)** meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

3. Planos aprobados en el presente trámite, PLANOS ARQUITECTÓNICOS SELLADOS Y PLANOS ESTRUCTURALES SELLADOS.

4. Características básicas del proyecto:

CUADRO GENERAL DE AREAS CAJICA PARQUES DE FONTANAR. Table with columns for Lot, Area Bruta Lote, Area Neta Urbanizable, Area de Cesión Tipo A 20%, Area de Cesión para Equipamiento, Area Total de Cesiones, Area UTR, Area Libre en Primer Piso, and a detailed breakdown of tower areas (No. Torres, B, Pisos por Torre, 6, Aptos por piso, 8) including PUNTO FIJO DE TORRE with sub-columns for ESCALERA, ASCENSOR, CIRCULACION, and TOTAL.

AREAS POR TIPO DE APARTAMENTO. Table with columns: TIPO, AREA CONSTRUIDA, acue, total acue, No. APTOS, A. CONST. POR TIPO DE APTO. Rows include types B, C, E, F and a TOTAL row.

ÁREA SALON COMUNAL. Table with columns: Description (Zonas Verdes Cubiertas, Portera y admon y disp, Zona Salon Comunal piso 2, Zona Salon Comunal piso 3, Cubierta Salon Comunal) and Area. Includes a TOTAL row and 'Tanque de agua en Semisotano'.

CUADRO GENERAL DE AREAS. Table with columns: PISO, VIVIENDA, ZONAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO, PUNTOS FIJOS, ZONAS COMUNALES, ZONAS TÉCNICAS Y BASURAS, ZONAS VEHICULARES, ZONAS LIBRES Y RECREATIVAS, TOTAL CONSTRUIDO. Rows include SEMISOTANO 1 and floors 1 through 6.

EQUIPAMIENTO COMUNAL. Table with columns: Description (Area Neta Vivienda, Area Cesión Tipo B, Zonas Verdes Libres y Recreativas, Servicios Comunales, etc.), Area, and Percentage. Includes a TOTAL row.



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT. LT 18 Y LT 19"

PARQUEADEROS		
	EXIGIDOS	PROPUESTOS
Residentes 1 cada 2 unid. Vivienda.	192	554
Visitantes 1 cada 4 unid. Vivienda.	96	96
Discapacitados* 1 cada 30 parqueaderos exigidos	9,60	10
	288,00	650
<b>TOTAL</b>		
Depositos	0	400

CUADRO RESUMEN	
Lote	18096,00
Construido Piso 01	6766,17
Construido Pisos Restantes	32809,99
Costruido Semisótano (Tanques de Agua Potable y Agua Lluvia, Bombas)	15036,10
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>	<b>54612,25</b>
Libre en Piso 01	11289,84

Area parqueaderos 1 PISO	
ATV/ATC	
	0,60
VIV /HA UTIL	# VIV
DENSIDAD PROPUESTA	213
	384

INDICES		
	PERMITIDO	PROPUESTO
Indice de ocupación	30,00%	29,98%
m2	6721,00	6717,17
Indice de Construcción	178%	175,35%
m2	40173,00	39576,16

- Responsable de planos arquitectónicos: 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 estructurales: el ingeniero topográfico **HAROLD EDUARDO SANMIGUEL AHUMADA** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.105.217** expedida en **Bogotá**, y con matrícula profesional No. **25335-152839 CND**.  
 Responsable diseños elementos no estructurales: **FERNANDO ARAQUE PATIÑO**, identificado con cédula de Ciudadanía No **79.111.673** y número de matrícula profesional **25202 – 09488 CND**.  
 Responsable ingeniera civil Geotecnista: el ingeniero **CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA**, identificado con cedula de ciudadanía **79.154.926** y con matrícula profesional **25202-22127 CND**  
 Revisor independiente: el ingeniero **MIGUEL ANGEL CANCHALA ZAMORA**, identificado con cédula de ciudadanía **80.094.127** y con matrícula profesional **25202-135161 CND**.

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

**NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A.** El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, la cual cumple con la norma establecida por el acuerdo 16 de 2014.

**"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, deberá



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT, LT 18 Y LT 19"

*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."

**OTRAS NORMAS**

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto aprobado mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 926 de 19 de marzo de 2010, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010.

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.
- **Reglamento técnico de las instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

**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:

a. 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.

b. 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 (RBOT)



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT. LT 18 Y LT 19"

- c. 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.
- d. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción sismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.
- j. Dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 de 2016 y el Decreto 1203 de 2017 en relación con la supervisión técnica independiente durante la ejecución de las obras en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y obtener el certificado técnico de ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente y remitir las actas y el certificado a la Secretaría de Planeación o a la autoridad competente de ejercer el control urbano de las obras.
- k. Una vez concluidas las obras debe obtener la autorización de ocupación de inmuebles de conformidad a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.1 o las normas que la modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.
- l. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- m. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- n. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.
- o. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras que sean establecidas en las normas legales y reglamentarias.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal No 141 de 2014.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA PARA EL PROYECTO "BUENA SUERTE, LT. LT 18 Y LT 19"

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 1801 de 2016 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTICULO QUINTO DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, si fueren procedentes, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto ley 019 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, 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.

**ARTICULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.** Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo Temporales, las cuales deben ser construidas dentro del paramento de construcción y retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo.

**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, por conducto de su Representante Legal, 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 CÚMPLASE**

Dada en Cajicá, a los 26 DIC 2019

  
**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



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

SECRETARIA DE PLANEACION  
MUNICIPIO DE CAJICÁ  
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a LOS 10 DIAS de ENERO de 2020

Notifiqué personalmente el (la) RES ON 955 / 2019

de fecha: 26 DICIEMBRE / 2019 al Señor (a) HUGO

FABIAN MUÑOZ TORRES

Identificado (a) con C.C. 80099003 de: BOGOTÁ

Impuesto firma del notificado: \_\_\_\_\_

Impuesto firma del funcionario que notifica

HCS