



SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° ON+PH. 956 DE 2019

(...26 DIC 2019...)

**“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO ‘PRIMAVERA’ Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

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 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

**CONSIDERANDO**

Que con fecha 26 DE AGOSTO DE 2019, el señor CAMILO ENRIQUE MORALES BURGOS, identificado con cédula de Ciudadanía No 1.020.763.831 expedida en BOGOTA actuando como apoderado, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO ‘PRIMAVERA’ Y APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, radicado bajo el expediente número 25126-0-19-0453 respecto del predio ubicado en Granjitas denominado EL ROCÍO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-41062, y código Catastral Nuevo 2512600000000004062000000000 de propiedad de la sociedad EL ROCIO DE LAS CAÑITAS S.A.S., identificada con NIT 900.622.367-1, representada legalmente por FELIPE GONZALEZ PAEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.361.474 expedida en 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 y 21 de 2008”, el proyecto se encuentra en suelo URBANO con TRATAMIENTO DE DESARROLLO, Actividad RESIDENCIAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS).

Que el proyecto presentado está desarrollado según resolución de licencia URB-658 del 01 de octubre de 2019, ‘POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS’.

Que con oficio No. 17294-2019 de fecha 28 de AGOSTO de 2019, se encuentra acreditada la publicación de la foto de la valla de inicio del trámite, obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados.

Que con radicado No. 23030-2019 de fecha 02 de DICIEMBRE de 2019, el solicitante allegó la respectiva viabilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá según EPC-VSP-001-2019 del 26 de febrero de 2019, mediante la cual se OTORGO VIABILIDAD AL PROYECTO VIVIENDA VIS, bajo las siguientes condiciones:

- OBRA A REALIZARSE: Vivienda VIS.
- N° DE UNIDADES: Doscientas Sesenta (260) unidades de vivienda y una (1) zona común.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

La viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años**, a partir de la fecha de aprobación, **26 de febrero de 2019** y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en el número de unidades, deberá realizar un nuevo trámite de modificación para las unidades y/o áreas adicionales.

Que según la viabilidad de servicios públicos se debe estricto cumplimiento a las mismas especialmente en el manejo de alcantarillado pluvial, aprovechamiento de aguas grises, así como todas las obligaciones impuestas por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios conforme a las disponibilidades otorgadas.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0499 DE 2019** de fecha de emisión **23 de OCTUBRE de 2019** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada el día **31 de octubre de 2019** al apoderado para notificarse **LEONARDO AREVALO C.** identificado con cédula de ciudadanía **No.79.705.224** expedida en **Bogotá**.

Que con radicados **N° 23030-2019** de fecha **02 de DICIEMBRE de 2019**, **23253-2019** de fecha **05 de DICIEMBRE de 2019** y **23300-2019** de fecha **06 de DICIEMBRE de 2019**, se procedió a radicar la respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0499 DE 2019** por parte del apoderado, dando cumplimiento total a la misma.

Que el predio objeto de licencia se encuentran ubicado dentro del suelo determinado como suelo **URBANO – TRATAMIENTO DE DESARROLLO – ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)**, según el Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, que permite construcciones de **MÁXIMO CINCO (5) PISOS** para el uso Residencial (VIS) – Vivienda Multifamiliar Agrupada, conforme a la ficha **NUG-U-04**, así mismo la densidad está determinada por los **ÍNDICES MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SETENTA POR CIENTO (70%)** del área neta urbanizable y el **ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN DEL TRESCIENTOS CINCUENTA POR CIENTO (350%)**, para predios con un área igual o superior a mil metros cuadrados (1000 m2).

En relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutive del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción.

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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARÍA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

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 cambio de Uso del suelo de Rural a Expansión Urbana (Expansión Urbana sin adopción plan parcial) a suelo urbano, situación en la cual se podrá incluir el predio objeto de la presente solicitud y los predios resultantes de la misma, quedando en principio obligado el titular de la licencia a proceder a cancelar dicha participación cuando sea requerido, una vez el valor quede definido y debidamente liquidado.

Que el solicitante radica y presenta el certificado de tradición y libertad vigente del predio bajo el código Catastral Nuevo **251260000000000040620000000000**, objeto de la solicitud con la Matrícula Inmobiliaria **Nro. 176-41062**, donde se evidencia en la Anotación: **Nro 006 de fecha 30-11-2010 la CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELA PLUSVALÍA**. Lo anterior bajo el Decreto 067 de 2009, sobre el hecho generador del cambio de Uso del suelo de Rural a Expansión Urbana, y que según Paz y Salvo Plusvalía con Consecutivo No.20190073 de fecha 18 de septiembre de 2019, se canceló la contribución de Plusvalía Decreto 067 de 2009 por un valor de **QUINCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$ 15.343.251)**, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá.

Que en el **plano único urbanístico (PLANCHA 1)** de la resolución debidamente aprobada **RES No. URB-658 DE 2019 POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS**, en relación con las áreas de cesión sobre la **Cesión Tipo A exigida del 30%** del área neta urbanizable correspondiente a un área de **2.239,80 M2**, distribuidas en dos porciones así: **CESIÓN VIA LOCAL CARRERA 11E del 5.98%** la cual corresponde a un área de **446,78 M2 (EN SITIO)** y por otra parte la **CESIÓN TIPO A del 24.02%** la cual corresponde a un área de **1793.02 M2 (A COMPENSAR)**; para la primera porción (vía local) el titular de la licencia deberá efectuar la incorporación jurídica y entrega material de dichas porciones de terreno, y para la segunda porción (parque a compensar), deberá hacer la cancelación del monto en dinero según avalúo. Las áreas de cesión se entregarán debidamente dotadas conforme a las normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016, Decreto Municipal 067 de 2017 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan; cumplimiento de la obligación de cesión deberá estar cumplida para el momento de la radicación del permiso de enajenación y venta de inmuebles.

Que según el Decreto 1077 de 2015 y modificado por el Decreto 1203 de 2017, lo que indica el Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades.(...) en el Parágrafo 3. Contempla la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a sala de ventas, el cual señala:

**Parágrafo 3º.** La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen. (...)

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

*se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.*

Que los planos de propiedad horizontal cumplen con los requisitos establecidos en la Ley 675 de agosto 03 de 2001.

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 **DOCEINTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS m/cte. (\$ 212.974.595.00)**, según preliquidación N° 0434 del 11 de diciembre de 2019.

Que según Recibo de caja No. 2019000446 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 **DOCEINTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS m/cte. (\$ 212.974.595.00)**.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA'",** radicado bajo el número 25126-0-19-0453 respecto del predio ubicado en Granjitas denominado **EL ROCÍO**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-41062**, y código Catastral Nuevo **251260000000000040620000000000** de propiedad de la sociedad **EL ROCIO DE LAS CAÑITAS S.A.S.**, identificada con **NIT 900.622.367-1**, representada legalmente por **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **19.361.474** expedida en **BOGOTÁ**.

**PARAGRAFO:** Se tendrá como urbanizador responsable al ingeniero civil **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, identificado con cédula de Ciudadanía No **79.795.527** y número de matrícula profesional **25202 – 103140 CND**. El proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**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.
3. Cantidad de planos aprobados en el presente trámite, **CIENTOCUATRO (104) PLANOS.**



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICA

## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

ARQUITECTÓNICOS			ESTRUCTURALES			ESTRUCTURALES			ESTRUCTURALES		
1 DE 1 (CERRAMIENTO)			Parqueaderos y salón comunal			TORRE DOBLE			TORRE SENCILLA		
1	DE	14	1	DE	46	1	DE	20	1	DE	16
2	DE	14	2	DE	46	2	DE	20	2	DE	16
3	DE	14	3	DE	46	3	DE	20	3	DE	16
4	DE	14	4	DE	46	4	DE	20	4	DE	16
5	DE	14	5	DE	46	5	DE	20	5	DE	16
6	DE	14	6	DE	46	6	DE	20	6	DE	16
7	DE	14	7	DE	46	7	DE	20	7	DE	16
8	DE	14	8	DE	46	8	DE	20	8	DE	16
9	DE	14	9	DE	46	9	DE	20	9	DE	16
10	DE	14	10	DE	46	10	DE	20	10	DE	16
11	DE	14	11	DE	46	11	DE	20	11	DE	16
12	DE	14	12	DE	46	12	DE	20	12	DE	16
13	DE	14	13	DE	46	13	DE	20	13	DE	16
14	DE	14	14	DE	46	14	DE	20	14	DE	16
			15	DE	46	15	DE	20	15	DE	16
			16	DE	46	16	DE	20	16	DE	16
			17	DE	46	17	DE	20	17	DE	16
			18	DE	46	18	DE	20	18	DE	16
			19	DE	46	19	DE	20	19	DE	16
			20	DE	46	20	DE	20	NE-1	DE	NE-2
			21	DE	46	21	DE	20	NE-2	DE	NE-2
			22	DE	46	22	DE	20			
			23	DE	46						
			24	DE	46						
			25	DE	46						
			26	DE	46						
			27	DE	46						
			28	DE	46						
			29	DE	46						
			30	DE	46						
			31	DE	46						
			32	DE	46						
			33	DE	46						
			34	DE	46						
			35	DE	46						
			36	DE	46						
			37	DE	46						
			38	DE	46						
			39	DE	46						
			40	DE	46						
			41	DE	46						
			42	DE	46						
			43	DE	46						
			44	DE	46						
			45	DE	46						
			46	DE	46						
			NE-1	DE	NE-3						
			NE-2	DE	NE-3						
			NE-3	DE	NE-3						

## 4. Características básicas del proyecto:



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

## CUADRO DE AREAS VENDIBLES Y UNIDADES DE VIVIENDA

TIPO	A	A1	B	TOTAL
Area construida apto	47,00	47,00	42,73	
Area patio		3,00	3,00	
Area privada	41,80	2,71	37,66	
TORRE 1	16	3	1	20
TORRE 2	16	3	1	20
TORRE 3	16	3	1	20
TORRE 4	16	3	1	20
TORRE 5	16	3	1	20
TORRE 6	16	3	1	20
TORRE 7	16	3	1	20
TORRE 8	16	3	1	20
TORRE 9	16	3	1	20
TORRE 10	16	3	1	20
TORRE 11	16	3	1	20
TORRE 12	16	3	1	20
TORRE 13	16	3	1	20
Total viviendas	208	39	13	260
Area vivienda	9.776,00	1.833,00	555,49	12.164,49

PARQUEADEROS		DESCUBIERTO		CUBIERTO		TOTAL
		sencillo	servidumbre	sencillo	servidumbre	
comunales	primer piso	50	4	8		62
	sotano			16	52	68
	Total:	50	4	16	60	130
Total:						130

## RESUMEN DE AREAS

1.1 INDICES	área neta urbanizable	7.466,00 m2
	area util lote	7.019,22 m2
	área ocupación en primer piso ( A <sub>P1</sub> ):	3.379,87 m2
	área libre primer piso:	4.086,13 m2
	Indice de Ocupacion propuesto	45,27%
	Indice de Construcción propuesto	192,37%

## 2. AREA DE CONSTRUCCION

Edificio de Vivienda	área vendible	área vivienda ( A <sub>V1</sub> ):	12.164,49
		circulaciones y punto fijo:	
Sotano			1.399,97
Edificio comunal	Piso 1		507,35
	Piso 2		165,93
	Piso 3		165,93
	Piso 4		165,93
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION:			16.767,71 m2

## 2.1 AREA DE CONSTRUCCION POR TORRE

	T 1-2	T 3-4	T 5-6	T 7-8	T 9	T 10-11	T 12-13	TOTAL
PISO 1	441,84	441,84	441,84	441,84	221,48	441,84	441,84	2872,52 m2
PISO 2	441,84	441,84	441,84	441,84	221,48	441,84	441,84	2872,52 m2
PISO 3	441,84	441,84	441,84	441,84	221,48	441,84	441,84	2872,52 m2
PISO 4	441,84	441,84	441,84	441,84	221,48	441,84	441,84	2872,52 m2
PISO 5	441,84	441,84	441,84	441,84	221,48	441,84	441,84	2872,52 m2
SUBTOTAL	2209,2	2209,2	2209,2	2209,2	1107,4	2209,2	2209,2	14362,60 m2

5. Responsable de planos urbanísticos: el arquitecto **RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO** identificado con cédula de Ciudadanía No.79.880.454 de Bogotá y con matrícula profesional N° **A25102005 - 79880454 CPNAA**.

Responsable ingeniera civil diseñador estructural: el ingeniero **JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS** identificado con cédula de ciudadanía No. 2.960.983 y con matrícula profesional N° **25202-32202 CND**

Responsable diseños elementos no estructurales: **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA**, identificado con cédula de Ciudadanía No **79.795.527** y número de matrícula profesional **25202 - 103140 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 **DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA**, identificado con cédula de ciudadanía **80.057.936** y con matrícula profesional **25202-153290**.



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

**ARTICULO TERCERO: "APROBAR PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA "GRANJITAS" PROYECTO "PRIMAVERA",** radicado bajo el expediente número **25126-0-19-0453** respecto del predio ubicado en Granjitas denominado **EL ROCÍO**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-41062**, y código Catastral Nuevo **2512600000000004062000000000** de propiedad de la sociedad **EL ROCIO DE LAS CAÑITAS S.A.S.**, identificada con **NIT 900.622.367-1**, representada legalmente por **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **19.361.474** expedida en **BOGOTÁ**.

**ARTÍCULO CUARTO** La aprobación otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Cantidad de planos aprobados en el presente trámite, **ONCE (11) PLANOS**. PH-1/11, PH-2/11, PH-3/11, PH-4/11, PH-5/11, PH-6/11, PH-7/11, PH-8/11, PH-9/11, PH-10/11, PH-11/11.
2. Características básicas del proyecto:

CUADRO DE ÁREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DEL 2001														
PROYECTO: PRIMAVERA														
JURISDICCION DEL MUNICIPIO CAJICA														
cant	Descripción	ÁREAS POR UNIDAD DE VIVIENDA/PARQUEADEROS						ÁREAS TOTALES						
		PRIVADA		COMÚN		TOTAL	PRIVADA		COMÚN		TOTAL			
		CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	C.U.E.	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	C.U.E.	CONSTRUIDA	LIBRE	
<b>SOTANO</b>														
	68 parqueaderos comunales, 1 tanque de agua para incendio, 2 tanques de agua potable, cuarto de bombas, 1 punto fijo (hall, escaleras y ascensor), circulaciones vehiculares y peatonales, muros, ductos y columnas											1399,97	1399,97	
	<b>Total Area construido sótano</b>											1399,97	1399,97	
	<b>Total Area libre sótano</b>													
<b>PISO 1</b>														
	<b>TORRES 1, 3, 5, 7, 10 Y 12 (TOTAL 6 TORRES)</b>													
	12 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22		10,70	47,00	10,70	501,36		62,64	128,40	564,00	128,40
	6 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22		3,00	47,00	3,00	250,68		31,32	18,00	282,00	18,00
	6 Apartamentos Tipo B	37,64		5,09		3,00	42,73	3,00	225,84		30,54	18,00	256,38	18,00
	<b>TORRES 2, 4, 6, 8, 11Y 13 (TOTAL 6 TORRES)</b>													
	12 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22		10,70	47,00	10,70	501,36		62,64	128,40	564,00	128,40
	6 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22		3,00	47,00	3,00	250,68		31,32	18,00	282,00	18,00
	6 Apartamentos Tipo B	37,64		5,09		3,00	42,73	3,00	225,84		30,54	18,00	256,38	18,00
	<b>TORRE 9 (TOTAL 1 TORRE)</b>													
	2 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22		10,70	47,00	10,70	83,56		10,44	21,40	94,00	21,40
	1 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22		3,00	47,00	3,00	41,78		5,22	3,00	47,00	3,00
	1 Apartamentos Tipo B	37,64		5,09		3,00	42,73	3,00	37,64		5,09	3,00	42,73	3,00
	13 Puntos fijos Club House piso 1										484,03		484,03	
											507,35		507,35	
	62 parqueaderos comunales (6 para personas de movilidad reducida), cuarto de basuras, circulaciones vehiculares y peatonales, parque infantil, antejardín y zonas libres										3283,15		3283,15	
	<b>52 Total Area construido piso 1</b>								2118,74		1261,13		3379,87	
	<b>Total Area libre piso 1</b>										3283,15	356,20	3639,35	
<b>PISO 2</b>														
	<b>TORRES 1, 3, 5, 7, 10 Y 12 (TOTAL 6 TORRES)</b>													
	24 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22			47,00		1002,72		125,28		1128,00	
	<b>TORRES 2, 4, 6, 8, 11Y 13 (TOTAL 6 TORRES)</b>													
	24 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22			47,00		1002,72		125,28		1128,00	
	<b>TORRE 9 (TOTAL 1 TORRE)</b>													
	4 Apartamentos Tipo A1	41,78		5,22			47,00		167,12		20,88		188,00	
	13 Puntos fijos Club House piso 2										428,52		428,52	
											165,93		165,93	
	<b>52 Total Area construido piso 2</b>								2172,56		865,89		3038,45	
	<b>Total Area libre piso 2</b>													



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

PISO 3											
	TORRES 1, 3, 5, 7, 10 Y 12 (TOTAL 6 TORRES)										
24	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	1002,72	125,28	1128,00	
	TORRES 2, 4, 6, 8, 11Y 13 (TOTAL 6 TORRES)										
24	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	1002,72	125,28	1128,00	
	TORRE 9 (TOTAL 1 TORRE)										
4	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	167,12	20,88	188,00	
	13 Puntos fijos Club House piso 3										
									428,52	428,52	
									165,93	165,93	
52	Total Área construido piso 3								2172,56	865,89	3038,45
	Total Área libre piso 3										

cant	Descripción	ÁREAS POR UNIDAD DE VIVIENDA/TOTAL PARQUEADEROS (SEGÚN ANEXO)						ÁREAS TOTALES							
		PRIVADA		COMÚN		TOTAL	PRIVADA		COMÚN		TOTAL				
		CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	C.U.E.	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	C.U.E.	CONSTRUIDA	LIBRE		
PISO 4															
	TORRES 1, 3, 5, 7, 10 Y 12 (TOTAL 6 TORRES)														
24	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	1002,72	125,28				1128,00		
	TORRES 2, 4, 6, 8, 11Y 13 (TOTAL 6 TORRES)														
24	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	1002,72	125,28				1128,00		
	TORRE 9 (TOTAL 1 TORRE)														
4	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	167,12	20,88				188,00		
	13 Puntos fijos Club House piso 4														
									428,52				428,52		
									165,93				165,93		
52	Total Área construido piso 4								2172,56	865,89			3038,45		
	Total Área libre piso 4														
PISO 5															
	TORRES 1, 3, 5, 7, 10 Y 12 (TOTAL 6 TORRES)														
24	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	1002,72	125,28				1128,00		
	TORRES 2, 4, 6, 8, 11Y 13 (TOTAL 6 TORRES)														
24	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	1002,72	125,28				1128,00		
	TORRE 9 (TOTAL 1 TORRE)														
4	Apartamentos Tipo	A1	41,78		5,22		47,00	167,12	20,88				188,00		
	13 Puntos fijos														
									428,52				428,52		
52	Total Área construido piso 5								2172,56	699,96			2872,52		
	Total Área libre piso 5														
Total construido proyecto									10808,98	5958,73		3283,15	356,20	16767,71	
Total libre proyecto														3639,35	

CUADRO DE ÁREAS TOTALES										
Área Neta Urbanizable del Lote										7466,00
Área Útil para el Conjunto										7019,22
	DESCRIPCION	PRIVADA		COMÚN			TOTAL			
		CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	C.U.E.	CONSTRUIDA	LIBRE		
	SOTANO			1399,97				1399,97		
52	PISO 1	2118,74		1261,13	3283,15	356,20	3379,87	3639,35		
52	PISO 2	2172,56		865,89			3038,45			
52	PISO 3	2172,56		865,89			3038,45			
52	PISO 4	2172,56		865,89			3038,45			
52	PISO 5	2172,56		699,96			2872,52			
260	TOTAL AREA CONSTRUIDA	10808,98		5958,73	3283,15	356,20	16767,71			
	TOTAL AREA LIBRE									3639,35
TOTAL APARTAMENTOS										260
TOTAL UNIDADES PRIVADAS										260



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

**ARTÍCULO QUINTO:** 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**

- **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 SEXTO: 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 obras 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 (PBOT).
- 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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





## SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

- 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 Inspección de Policía, 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 de veré 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. 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.
- k. 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.
- l. 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.
- m. El proyecto deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 1796 de 2016 y el Decreto No 1203 de 2017 en cuanto a la obligación de efectuar la supervisión técnica de la ejecución de la obra y obtener el certificado técnico de ocupación en la forma y términos establecidos en las citadas normas, o las que la modifiquen o sustituyan.
- n. 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.
- o. Demolición de obras temporales.
- p. Cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición RCD- en los términos señalados en la Resolución No 472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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 14 de 2014, obligación que se hace expresa tanto para el predio objeto de urbanización como para aquel donde se ubicará la sala de ventas.

**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 810 de 2003 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.

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

GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS PROYECTO 'PRIMAVERA' Y SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización 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 OCTAVO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.** Se permite la construcción de casetas y edificaciones Temporales, las cuales deben ser construidas dentro del paramento de construcción y retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo.

**ARTÍCULO NOVENO:** 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 DECIMO:** 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 DECIMO PRIMERO.** 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 SEGUNDO.** 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, Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los 26 DIC 2019

*[Handwritten Signature]*  
**ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA**  
Secretario de Planeación

REVISÓ: ARQ. JUAN CAMILO JURADO ZAMORA  
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL  
PROYECTÓ: ARQ. JULIETH ANDREA MUÑOZ LÓPEZ  
CONTRATISTA



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

SECRETARIA DE PLANEACION  
MUNICIPIO DE CAJICÁ  
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 2 DIAS ENERO de 2020

Notifiqué personalmente el (la) RES DN PH 956/2019

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

ENRIQUE MORALEJ RUIZOS

Identificado (a) con C.C. 1020763831 de: BOGOTÁ

Impuesto firma del notificado: 

Impuesto firma del funcionario que notifica MCS.