



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° URB. **658** DE 2019
(01 OCT 2019)

N°658

01/09/19

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

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 **07 DE MARZO DE 2019**, el señor **CAMILO ENRIQUE MORALES BURGOS**, identificado con cédula de Ciudadanía No **1.020.763.831** expedida en **BOGOTÁ** actuando como apoderado, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de "**LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS**", radicado bajo el número **No.4209-2019** y expediente número **25126-0-19-0114** 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 **JOHANNA MESA MACÍAS**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. **52.087.324** 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 con oficio **No. 4480-2019** de fecha **12 de marzo de 2019**, se encuentra acreditada la publicación de la foto de la valla de inicio del trámite conforme a radicación del 07 de marzo de 2019, así mismo, obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de elaboración 01 de agosto de 2019 y fecha de notificación 05 de agosto de 2019.

Que con radicado **No. 4209-2019** de fecha **07 de marzo 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.

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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

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 0220 DE 2019** de fecha de emisión **30 de abril 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 **23 de mayo de 2019** al apoderado **CAMILO ENRIQUE MORALES BURGOS** identificado con cédula de ciudadanía **No.1.020.763.831** expedida en **Bogotá**.

Que con radicado **Nº 12377-2019** de fecha **21 de junio de 2019**, se procedió a radicar la respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0220 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 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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

Que el solicitante radica y presenta el certificado de tradición y libertad vigente del predio bajo el código Catastral Nuevo **25126000000000040620000000000**, 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)**, 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 el solicitante radica **oficio con fecha del 10 de junio de 2019**, mediante el cual solicita el Avalúo Comercial con relación a las áreas de compensación para **SUELO VIP A COMPENSAR, del 20%**, porcentaje sobre el área útil de vivienda de interés prioritario exigido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y territorio (Compilo el Decreto 075 de 2013) conforme a lo establecido en forma especial en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.3.4, el primero de los cuales genera la obligación como carga local del urbanizador y el segundo faculta para la compensación en dinero destinado a la cuenta fondo, la cual corresponde a un área de **1.403,84 M2**, obligación que se efectuará mediante compensación, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación conforme a lo señalado en las normas legales y reglamentarias aplicables a este tipo de compensación.

Que el solicitante radica **comunicado con fecha 21 de junio de 2019**, mediante el cual solicita Autorización de Construcción provisional para la Sala de Ventas con un área de 200 M2, para el proyecto urbanístico, sobre el inmueble ubicado en la Calle 7 No. 7A – 18E, sector urbano del Municipio de Cajicá, identificado con el código catastral **25126010001270001000** y con matrícula inmobiliaria **176-98425**, de propiedad de **DARÍO BALEN LUJAN**, identificado con cédula de ciudadanía número **2.856.289 de Bogotá**, quién en calidad de propietario autorizó a la sociedad **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT 900.459.857-0**, representada legalmente por **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **79.795.527**, actuando como urbanizador responsable del proyecto objeto del presente trámite.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

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 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 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 urbanización, por la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS m/cte. (\$ 65.940.000.00)**, según pre liquidación N° 0264 del 08 de agosto de 2019.

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 la sala de ventas, por la suma de **OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL PESOS m/cte. (\$ 8.508.000.00)**, según pre liquidación N° 0265 del 08 de agosto de 2019.

Que según Recibo de caja No. 2019000243 de fecha 14 de agosto 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 Davivienda de fecha 27 de agosto de 2019 por un valor de **SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS m/cte. (\$ 65.940.000.00)**.

Que según Recibo de caja No. 2019000242 de fecha 14 de agosto 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 Davivienda de fecha 27 de agosto de 2019 por un valor de **OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL OCHOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS m/cte. (\$ 8.507.872.00)**.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS", radicado bajo el número No.4209-2019 y expediente número 25126-0-19-0114 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 **JOHANNA MESA MACÍAS**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. **52.087.324** expedida en **BOGOTÁ**.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

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**.

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, **CUATRO (04) PLANOS**. Plano urbanístico - **PLANCHA 1**, plano topográfico - **PLANO 1/1** y planos sala de ventas provisional – **PLANOS 1 DE 2 y 2 DE 2**.
4. Características básicas del proyecto:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

		M2	%	%
1. ÁREA BRUTA		7466.00	100.00	
2. ÁREA NETA URBANIZABLE		7466.00	100.00	
3. ESIÓN TIPO A EXIGIDA (30% DEL A.N.U.)		2239.80	30.00	
4. VIA LOCAL CARRERA 11E EN SITIO		446.78	5.98	
5. CESIÓN TIPO A A COMPENSAR		1793.02	24.02	
6. TOTAL ÁREA ÚTIL		7019.22	70.00	100.00
7. SUELO VIP A COMPENSAR (20% DEL AREA UTIL)		1403.84		20.00
INDICES				
Descripción		%	M2	
INDICE DE OCUPACIÓN		0.70	5226.20	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		350.00	26131.00	
CUADRO DE MOJONES Y ÁREA BRUTA				
Descripción		M2		
AREA BRUTA	M1-M10-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M9-M8-M1	7466.00		
CUADRO DE MOJONES AREA DE CESIÓN				
Descripción		M2		
CARRERA 11E CESIÓN VIA LOCAL	M1-M10-M9-M8-M1	446.78		
CUADRO DE MOJONES AREA UTIL				
Descripción		M2		
AREA UTIL	M10-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M9-M10	7019.22		

NOTAS:

1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO V.I.S
2. ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS SE HAN DEMARCADO LOS CORRESPONDIENTES A 5 PISOS DE VIVIENDA.
3. SE PROPONE LA COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE A LA CESIÓN TIPO A AL FONDO PARA EL PAGO DE CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

CUADRO DE EDIFICABILIDAD

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

NUMERO DE PISOS PERMITIDO	5 PISOS
NUMERO DE UNIDADES APROBADAS POR EPC	260 UNIDADES DE VIVIENDA
NUMERO DE PARQUEADEROS MINIMO EXIGIDOS (1 PARQUEADERO POR CADA 2 VIVIENDAS)	130 PARQUEADEROS
PARQUEADEROS DESTINADOS PARA MOV. REDUCIDA (5%)	6 PARQUEADEROS

MOJÓN	C. NORTE	C. ESTE	DISTANCIA
M-1	1035448,89	1007078,61	46,40
M-10	1035451,36	1007069,48	9,45
M-2	1035468,3	1007010,81	60,95
M-3	1035469,26	1007010,69	1,00
M-4	1035483,12	1006968,19	44,60
M-5	1035469,1	1006963,94	15,30
M-6	1035475,87	1006931,81	33,30
M-7	1035535,1	1006947,09	61,70
M-9	1035496,42	1007082,71	139,85
M-8	1035493,79	1007091,79	9,45

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 del levantamiento topográfico: La Tecnóloga en Topografía **LEIDY OLIVIA RAMOS RAMIREZ** identificada con cédula de Ciudadanía No. **52.266.376** de Bogotá y con Licencia Profesional No. **01-10858** de CPNT.

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 y Decreto municipal 067 de 2017.

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 el **plano único urbanístico (PLANCHA 1)**, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, la cual cumple con la norma establecida por el acuerdo 16 de 2014.

Dicha Área de **Cesión Tipo A exigida del 30% del área neta urbanizable**, corresponde a **2.239,80M2**, 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)** la cual según aval del comité de planeación, deberá ser incorporada jurídicamente a título gratuito a favor del municipio en forma previa al inicio del proceso de enajenación de los inmuebles resultantes y así mismo esta deberá ser entregada materialmente estando debidamente dotada; y por otra parte la **CESIÓN TIPO A del 24.02%** la cual corresponde a un área de **1.793,02 M2 (A COMPENSAR)**, que deberá ser compensada según avalúo. Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 90 del



GP-CER427821



CO-SC-CER427821





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

Acuerdo 16 de 2014 PBOT reglamentado por los decretos municipales No 67 de 2016 y No 67 de 2017, específicamente en este último el artículo segundo consagra lo siguiente:

CESIONES OBLIGATORIAS A TÍTULO GRATUITO: En consideración a lo dispuesto por los artículos 90 y 96 del Acuerdo Municipal No 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, las cesiones publicas obligatorias no podrán ser inferiores al 30% del área neta urbanizable en el componente urbano, cuya distribución se efectuará de la siguiente manera:

AREAS PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	Área Actividad Residencial		Área Actividad Comercial, Servicios y otros % del Área Neta Urbanizable
	Uso Residencial % del Área Neta Urbanizable	Uso Residencial (VIS) % del Área Neta Urbanizable	
Áreas de uso público (Parques- Zonas Verdes- Plazoletas- Alamedas- Espacio Público en General)	Mínimo 18%	Mínimo 18%	Mínimo 18%
Áreas de Equipamiento Público Colectivo	Mínimo 7%	Mínimo 7%	Mínimo 7%
Áreas del Sistema Vial Local	Mínimo 5%	Mínimo 5%	Mínimo 5%
TOTAL CESION	30%	30%	30%

NORMA SOBRE CUMPLIMIENTO PORENTAJE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO: El urbanizador deberá compensar para **SUELO VIP un porcentaje equivalente al 20% del área útil residencial del proyecto**, conforme a lo exigido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y territorio (Compilo el Decreto 075 de 2013) conforme a lo establecido en forma especial en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.3.4, el primero de los cuales genera la obligación como carga local del urbanizador y el segundo faculta para la compensación en dinero destinado a la cuenta fondo, la cual corresponde a un área de **1.403,84 M2**, obligación que se efectuará mediante compensación, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación conforme a lo señalado en las normas legales y reglamentarias aplicables a este tipo de compensación.

PARAGRAFO PRIMERO: En los casos en que la afectación destinada al plan vial arterial local, supere el porcentaje antes descrito, se podrá aumentar el porcentaje de cesión para malla vial a fin de garantizar la totalidad del terreno requerido para esta, sin que en ningún caso se afecte el porcentaje mínimo establecido para espacio público o áreas de uso público. En los casos en que no existan áreas destinadas a la malla vial y equipamiento colectivo, o se consideren inconvenientes, el porcentaje total de cesión será destinada para espacio público efectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con los desarrollos por construcción para vivienda, comercio y servicios en suelo urbano sometidos al régimen de propiedad horizontal en los términos del artículo 96 del Acuerdo 16 de 2014, en la respectiva licencia se establecerán los porcentajes de cesión obligatoria. En los usos de comercio y servicios será aplicable la cesión obligatoria tipo A cuando se generen tres o más unidades.

PARÁGRAFO TERCERO: El porcentaje establecido para equipamiento deberá ser compensado en dinero o en otro inmueble en el Municipio, cuando en el predio no se encuentre contemplada la construcción de estas áreas, bajo las condiciones que sean determinadas en la respectiva licencia urbanística, previo avalúo realizado por perito IGAC, lonja en la forma señalada el Decreto Municipal No 67 de 2016.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

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 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.
- 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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

- 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 QUINTO. DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

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 SEXTO: 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 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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"

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 CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los... 01 OCT 2019


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

DR. SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO
ASESOR JURÍDICO EXTERNO

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 8 días de OCTUBRE de 2019

Notifiqué personalmente el (la) RES 658 /2019

de fecha: 01 OCTUBRE /2019 al Señor (a) JOSE

LEONARDO ABRILLO CALDENAS

Identificado (a) con C.C. 79 705 224 de: BOGOTÁ

Impuesto firma del notificado: Leonardo Abrilillo C

impuesto firma del funcionario que notifica



GP-CER427821

CO-SC-CER427820