

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA, PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"

5 81

RESOLUCIÓN N° PAR..... DE 2021

(27 DIC 2021)

**"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA,
PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"**

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 24 de diciembre de 2020, el señor OSCAR EDILBERTO CASALLAS HERNÁNDEZ identificado con cédula de Ciudadanía No. 79.534.283 de Bogotá, obrando como apoderado, radica ante este despacho la solicitud de "LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA, PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ", bajo el expediente abierto No. 25126-0-20-0368, respecto del predio ubicado en la vereda Chuntame, Lote Sección II Parcelación Bosque Residencial Cajicá, identificado número Catastral 00-00-0002-5816-000 y con los folios de matrícula inmobiliaria No 176-177070 y 176-177072, de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS con NIT 805.012.921-0 representada legalmente por SEBASTIÁN BARÓN CARDOZO identificado con cedula de ciudadanía No. 1.032.360.390 de Bogotá, y folio de matrícula inmobiliaria No 176-177071 de propiedad de CREDICORP CAPITAL FIDUCIA S. A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI PALMA DE CANARIA con NIT 900.531.292-7 representada legalmente por SILVIA RUTH FALOMINO JEREZ identificada con cedula de ciudadanía No. 51.893.549 de Bogotá, bajo la responsabilidad de su ejecución, en su condición de promotores, fideicomitentes y beneficiarios del proyecto, la sociedad RABSA S.A.S, identificada con NIT. 901.211.931-6, cuyo representante legal es el señor MARCO AURELIO GIRALDO VILLADA, identificado con Cedula de ciudadanía No. 10.055.498 de Pereira.

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, Actividad VIVIENDA CAMPESTRE.

Que la radicación inicial fue complementada mediante oficio radicado el día 05 de febrero de 2021, para efectos de concretar la radicación en legal y debida forma. Asimismo se acreditó el cumplimiento del





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCIÓN II DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ

requisito establecido en el parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.2.1 que hace referencia a la instalación de la valla de inicio del trámite mediante anexo No. 602 del 24 de mayo de 2021.

Que en el trámite administrativo obra la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de notificación 28 de julio de 2021.

Que según el decreto 067 de agosto 10 de 2009 "por el cual se liquida el Efecto Plusvalía en el municipio de Cajicá, Cundinamarca y se determina el monto de la respectiva participación", el predio donde se desarrolla el proyecto denominado Lemont, ahora denominado Alcaparros Bosque Residencial, por acción urbanística del acuerdo 021 de 2008, es sujeto de plusvalía según el hecho generador "Rural Agropecuario a Vivienda Campesino", sin embargo fue excluido de la misma según el decreto 077 del 22 de noviembre de 2010.

Que según el decreto 077 del 30 de diciembre de 2015 "por el cual se liquida el Efecto Plusvalía en el municipio de Cajicá, Cundinamarca", el predio donde se desarrolla el proyecto denominado Lemont, ahora denominado Alcaparros Bosque Residencial, por acción urbanística del acuerdo 016 de 2014, es sujeto de plusvalía según el hecho generador "Rural Protección a Vivienda Campesino". No obstante lo anterior, es necesario señalar lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 en relación con la participación en plusvalía para no hacer exigible su pago en el presente trámite, que expresa:

"Artículo 2.2.5.1.2. Participación en plusvalía. ...

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o aun mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística."

Que lo anterior está en concordancia con el artículo 2.2.6.6.8.2 parágrafo 3 del Decreto 1077 de 2015 que establece:

"Parágrafo 3.- El pago de la participación en plusvalía solo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En trámites de licencias urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía."

Que de acuerdo a lo antes señalado, en el presente trámite no es exigible la participación en plusvalía por no encontrarse inscrita en los folios de matrícula 176-177070, 176-177071 y 176-177072, lo cual no impide que la misma sea exigible en el momento que se presente alguna de las situaciones consagradas en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, sin perjuicio que su exigibilidad se pueda efectuar en un momento posterior a la expedición de la presente licencia, una vez se culmine el proceso de notificación del Decreto 77 del 30 de Diciembre de 2015, o a menos que haya una disposición contraria a la establecida en dicho decreto.



ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCION "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION DESTINADA A VIVIENDA AGROPADA PARA LA SECCION II DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA"

Que el proyecto cuenta con una viabilidad de los servicios de acueducto y aseo otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajica S.A. E.S.P. bajo el No. EPC-MVSP-005-2017, expedida con fecha 30 de mayo de 2017, la cual modificó la viabilidad otorgada bajo el No. EPC-VSP-0097-2015, expedida con fecha 30 de noviembre de 2015, donde se otorgó autorización para la construcción de 336 viviendas o hasta cuando el índice de ocupación se lo permita. Asimismo, reposa en el expediente el oficio aclaratorio EPC 251-2021 del 02 de febrero de 2021, donde se aclara que aún tienen 157 cuentas disponibles de la viabilidad EPC-VSP-0097-2015.

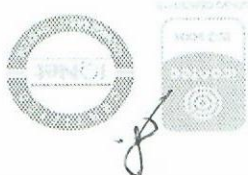
Que ante la obligación de tener resuelto el autoabastecimiento del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el proponente presenta una certificación del 11 de octubre de 2019 emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, donde se certifica que el expediente 67087 con el Auto DRS No. 166 del 15 de febrero de 2018 fue iniciado el trámite administrativo ambiental de permiso de vertimientos al suelo de aguas residuales tratadas, a la sociedad inversiones Compañía S.A.S. responsables de la administración del proyecto Alcaparras Bosque Residencial. El citado trámite se encuentra en estudio bajo los parámetros de la Resolución No. 0699 del 06 de julio de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. La disposición de las aguas residuales se llevará a cabo a través de terceros mientras se obtiene el permiso de vertimientos, cumpliendo lo establecido en el artículo 2.2.3.3.5.19 del decreto 1076 de 2015, en la forma como se ha venido realizando para la Sección I de la parcelación Bosque Residencial Cajica.

Que igualmente la Corporación advierte que "podrá verificar la disposición de sus aguas residuales a través de terceros y en cualquier momento realizar una inspección al predio, en donde deben permanecer los correspondientes certificados, de igual manera, se corroborará que no existe afectación a algún recurso natural, para que en el caso que aplique, se adelanten los procesos sancionatorios ambientales según lo establece la Ley 1333 de 2009".

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones No 057 DEL 15 DE MARZO DE 2021 por parte de la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación, la cual fue debidamente notificada el día 16 DE MARZO DE 2021 al señor OSCAR EDILBERTO CASALLAS HERNANDEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.534.283 de Bogotá, al correo electrónico autorizado casallas225@gmail.com. Que, con oficio del 24 de mayo de 2021 se dio respuesta por parte del solicitante al acta de observaciones donde se aclaran las siguientes consideraciones:

Que como antecedente urbanístico se debe mencionar que los predios que componen la presente solicitud fueron resultantes del licenciamiento urbano mediante la Resolución No PARCE 586 del 14 de septiembre de 2017, por la cual se otorgó licencia de parcelación para el proyecto Bosque Residencial Cajica Sección II, no obstante el titular de la licencia solicitó renuncia a los derechos de desarrollo y demás derivados de la citada licencia y sus actos administrativos subsiguientes, al tener en cuenta que la Resolución 0138 del 31 de enero de 2014 del Ministerios de Ambiente y Desarrollo Sostenible no fue incluida como determinante ambiental de superior jerarquía para la parcelación. Por consiguiente la Secretaría de Planeación emitió la Resolución 804 del 25 de noviembre de 2019 por la cual se reconoció y aceptó la renuncia a los derechos de desarrollo y construcción otorgados mediante la Resolución No PARCE 586 del 14 de septiembre de 2017.





Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajica - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8790306 - 8837077
Correo electrónico: informacion@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co

CAJICA
TEJENDO FUTURO



Que respecto a la obligación del proyecto por concepto de cesiones tipo A del 20%, las mismas equivalen a 33.022,80 m² del área neta anteriormente determinada, la cual, podrá ser compensada en dinero o mediante otro inmueble o un predio adquirido por el urbanizador previamente autorizado por la administración municipal, el cual podrá ser destinado a espacio público o equipamiento, o requerimientos de suelos para la malla vial arterial, como requisito para ser recibidas por la administración municipal en

o esta entidad emita certificación en que no hay impedimento para construir sobre dichos inmuebles. vez se haya llevado a cabo, el levantamiento de la restitución por capacidad agroológica por cuenta del IGAC como el área denominada Futuro Desarrollo, solo podrán obtener la respectiva licencia de construcción una presentado con la radicación No. 25126-0-20-0368, las unidades 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 50, así que restringe el desarrollo por construcción. En ese orden de ideas, al realizar una implantación del proyecto base para la formulación y planificación del territorio municipal, lo cual se constituye en una determinante Geográfico Agustín Codazzi - IGAC que se aportó para la cartografía oficial que entrega el instituto pertenece a un suelo con restitución por su capacidad agroológica, según la clasificación del instituto folios de matrícula inmobiliaria No. 176-177070, 176-177072 y 176-177073, una franja de terreno que territorial del municipio es de obligatorio cumplimiento, se establece para los predios identificados con los - CAR por la cual se adoptó el POMCA, y cuya incorporación al instrumento de planificación y ordenamiento Según la Resolución 957 del 02 de abril de 2019 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca

unifamiliares, quedando ambas porciones de terreno, supeditadas a los siguientes aspectos:
una cabida de 107.456,81 m² denominada Futuro Desarrollo, queda un remanente de seis (6) viviendas 44.861,68 m² como lo indica el folio de matrícula No. 176-177071, en tanto que, para el área restante con quedaran emplazadas en el área de terreno distinguida como Etapa V con un área neta desarrollable de extensión y disposición del área de terreno objeto de licenciamiento, sesenta (60) viviendas unifamiliares desarrollo, se permite un total de sesenta y seis (66) viviendas unifamiliares a construir, no obstante la determina una densidad de 4 viviendas unifamiliares por hectárea, lo que significa que para el actual Vivienda Campestre, la norma urbanística aplicable según el artículo 139 del PBOT, ficha NUG-R-13, Que conforme a la propuesta y solicitud del urbanizador, cabe aclarar que para el suelo rural destinado a

la Resolución No. 138 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
soporta la presente actuación, adecuando el uso del suelo a las determinantes ambientales señaladas en determinada con una cabida superficial de 165.114,04 m² de área neta desarrollable, sobre la cual se objeto del presente trámite, el área destinada a Vivienda Campestre establecida en el PBOT, queda zona de Reserva Forestal Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá del globo de terreno Que conforme a la determinación anterior, una vez excluido el suelo rural de protección perteneciente a la

Sostenible, se incorpora como determinante ambiental y se dictan otras disposiciones.
Cajica en aplicación de la Resolución 0138 del 31 de enero de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo 2020 actúa y corrige unas imprecisiones cartográficas en el acuerdo 016 de 2014 PBOT del municipio de Que en acto seguido, la Secretaría de Planeación mediante Resolución No. 340 del 16 de diciembre de

RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELA DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCIÓN 5 DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"

una zona de desarrollo, conforme al parágrafo tercero del artículo 133 del acuerdo 016 de 2014 y en concordancia con el Decreto No 067 de 2016 o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Que con anexo de fecha **02 de diciembre de 2021**, se procede a dar alcance a la respuesta a las revisiones jurídica y arquitectónica contenidas en el ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. 057 de 2021, dando cumplimiento total a la misma.

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 Secretaría 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 de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 05 de 2018, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$ 1.544.991.650,00), según preliquidación N° 267 de fecha de expedición **02 de diciembre de 2021**.

Que para acreditar el pago del impuesto de delineación se allega la Resolución No. 325 del 13 de Diciembre de 2021 "POR LA CUAL SE REALIZA UNA COMPENSACION POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE DELIENACION Y CONSTRUCCION No. 0267 DE 2 DE DICIEMBRE DE 2021, EN EL MUNICIPIO DE CAJICA A UN CONTRIBUYENTE POR PAGO EN EXCESO O DE LO NO DEBIDO", en el cual se resuelve compensar la suma de MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (1.544.991.650,00), del excedente del valor consignado de la sociedad INVERSIONES CONPROPIEDAD S.A.S con ocasión de la Resolución 123 de 2015, modificada por la Resolución No 0586 de 2017, Resolución No. 804 de 2019, Resolución No 392 de 5 de octubre de 2020, Resolución No 0010 del 10 de febrero de 2021, Resolución No 0015 de 11 de febrero de 2021, Resolución No. 0094 de 2021, Resolución No 0565 del 19 de agosto de 2021 y la presente resolución, por concepto de la preliquidación de impuesto de delineación y construcción No. 0267 de 2 de Diciembre de 2021, quien registra como titular Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Fideicomiso Finca Los Alcaparros NIT 805.012.921-0.

Que con base en la resolución No. 325 del 13 de Diciembre de 2021 en relación con la preliquidación No. 267 de 2 de Diciembre de 2021, se compensa la suma de \$1.051.021.044,00 quedando por pagar la sociedad un excedente a favor de la administración municipal de \$493.970.606,00, ante lo cual se concede acuerdo de pago por dicho excedente a la sociedad RABSA S.A.S., solicitante de la presente licencia, el cual se encuentra contenido en la Resolución No. 0326 del 13 de Diciembre de 2021 para la cancelación

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCIÓN II DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ

de la preliquidación del impuesto de delineación y construcción No. 267 del 2 de diciembre de 2021 del predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0002-5816-000 y matrícula inmobiliaria No. 176.177070/071/072 en el Municipio de Cajicá, y en el cual se acredita el pago de la cuota inicial por valor de \$49.397.000,00 de fecha 16 de Diciembre de 2016.

Que conforme a lo anterior, la obligación del impuesto de delineación y construcción se encuentra cobijada por los actos administrativos contenidos en las Resoluciones No. 325 y 326 del 13 de Diciembre de 2021, ante lo cual corresponde a la Secretaría de Hacienda verificar y hacer cumplir las obligaciones contenidas en el acuerdo de pago por ella concedido al titular de la presente licencia urbanística.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA, PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ", bajo el expediente abierto No. 25126-0-20-0368, respecto del predio ubicado en la vereda Chuntame, Lote Sección II Parcelación Bosque Residencial Cajicá, identificado número Catastral 00-00-0002-5816-000 y con los folios de matrícula inmobiliaria No 176-177070 y 176-177072, de propiedad de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FINCA LOS ALCAPARROS con NIT 805.012.921-0 representada legalmente por SEBASTIÁN BARÓN CARDOZO identificado con cedula de ciudadanía No. 1.032.360.390 de Bogotá, y folio de matrícula inmobiliaria No 176-177071 de propiedad de CREDICORP CAPITAL FIDUCIA S. A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FAI PALMA DE CANARIA con NIT 900.531.292-7 representada legalmente por SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ identificada con cedula de ciudadanía No. 51.893.549 de Bogotá, bajo la responsabilidad de su ejecución, en su condición de promotores, fideicomitentes y beneficiarios del proyecto, la sociedad RABSA S.A.S, identificada con NIT. 901.211.931-6, cuyo representante legal es el señor MARCO AURELIO GIRALDO VILLADA, identificado con Cedula de ciudadanía No. 10.055.498 de Pereira, conforme a las consideraciones expuestas en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el articulo 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. **LISTADO DE PLANOS APROBADOS CON EL PRESENTE TRÁMITE:** Total planos aprobados y adoptados únicamente para el presente trámite de parcelación, son cinco (05) planos, relacionados así: D-001; D-002; U-001; U-002 y U-003.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA, PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"

4. DENSIDAD EN UNIDADES:

Total de Unidades de la Parcelación: 66 Unidades,
Unidades Aprobadas Presente Trámite: 60 Unidades
Unidades Remantes por Utilizar: 6 Unidades

5. Características básicas del proyecto:

MASTER PLAN

BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA

SECCION II

		Área M2
ÁREA TOTAL LOTE		559.325,00
ÁREAS ENTREGADAS		74.474,00
CESIÓN TIPO A Escritura 763 de 2011(7 dic 2011) Matricula 176-123278		67.359,00
VÍA PÚBLICA DE ACCESO Escritura 763 de 2011(7 dic 2011) Matricula 176-123278		7.115,00
ÁREA BRUTA (Área Total Lote menos Áreas entregadas)		484.851,00
ÁREAS A RESTAR		315.917,10
Área forestal Protectora R-FP		189.196,86
Área CESIÓN 1 Escritura 998 de 2011(30 dic 2011) Matricula 176-123687		31.519,47
Lote cesión 2		2.459,27
Lote cesión 3		1.958,49
Área forestal Protectora Productora R-FPP		87.784,29
Área Ronda Sur		11.236,34
ÁREA DE VIVIENDA CAMPESTRE (A-VC) (Área Bruta - Áreas a restar)		165.114,04
ÁREA NI TA ETAPA V A DESARROLLARSE EN LA PRESENTE ACTUACIÓN		44.481,68
CESIÓN TIPO A, a compensar	20,00%	33.022,80
CESIÓN TIPO B	PROPUESTA 5.00%	8.256,00
ÁREA FUTURO DESARROLLO		107.456,81
NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDO	4 un/ha	66
NÚMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS ETAPA V		60
NÚMERO DE PISOS		2,00
PARQUEADEROS		
RESIDENTES	1/ UN =60	120
VISITANTES	1/ 4 UN =15	120
COMERCIO	1/ 100 m2 = 0	0
DOTACIONAL	1/ 200 m2 = 1	4

CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837677
Correo electrónico: contactenos.cajica@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA
SECCIÓN II DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA

MINUSVÁLIDOS (5%)	5% = 1	1
INDICE DE OCUPACIÓN ÁREA DE VIVIENDA CAMPESTRE (A-VC)	20,00%	33.022,81
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (A-VC)	40,00%	66.045,62
ETAPAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO		
ETAPAS	CASAS	AREA M2
Etapa V	60	44.481,68
Área de futuro desarrollo C	6*	83.507,59
Área Zona Comunal 1		2.157,37
Área Zona Comunal 2		1.944,60
Área Cesión Tipo A (A Compensar)		33.022,80
TOTAL A APROBAR PRESENTE ACTUACIÓN	60	165.114,04
9.826,06		
* Sujeto a normatividad vigente al momento de su futuro desarrollo.		
ÁREA DE CESIÓN TIPO A ENTREGADA		
SECCIÓN I: Aludida porque hay servidumbre de paso por vía pública. Escritura 763 de 2011 (7 de dic de 2011) Matricula 176-123278		Área M2
		67.359,00
Se conserva servidumbre de paso y uso para la sección II a través de la sección I.		
BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA SECCION II Agrupación de vivienda campestre. Comercio Grupos 1 y 2 (ANTES LEMONT Y BOSQUE NATIVO)		
ETAPAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO		
ETAPAS	Área M2	Achurado
Etapa V	44.481,68	
Área Futuro Desarrollo	83.507,59	
Área Zona Comunal 1	2.157,37	
Área Zona Comunal 2	1.944,60	
Área Cesión Tipo A (A Compensar)	33.022,80	
Nota: Las secciones I, II y III* de Bosque Residencial Cajica comparten el uso de zonas comunes en recíproco beneficio de todas y cada una: Portería, Vías, Accesos, Sedes sociales y Área Comunal * La sección III es un área localizada al norte de las secciones I y II		

6. RESPONSABLES DE PLANOS Y DISEÑOS DEL PRESENTE TRÁMITE, RELACIONADOS A CONTINUACIÓN:

- Urbanizador y/o Constructor responsable: JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO identificado con cédula de Ciudadanía No. 80.407.377 de Bogotá y matrícula profesional No. A25202-30253 COPNIA.
- Responsable del diseño y planos arquitectónicos: el arquitecto JUAN MAURICIO RUBIANO HERNANDEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 79.299.840 de Bogotá y matrícula profesional No. 25700-27846 CND.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajica - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA, PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"

ARTÍCULO 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.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, corresponde a la señalada en cuadro de áreas donde se plantea la entrega de un área equivalente al 20% del área neta de TREINTA Y TRES MIL VEINTIDÓS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (33.022,80 m²), la cual cumple con la norma establecida en el artículo 133 para desarrollos por parcelación, del Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cajicá, y en especial, con el Decreto Municipal 067 de 2016, Decreto Municipal 067 de 2017 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. La obligación de cesión es exigible y será objeto de compensación conforme a lo indicado en los considerandos de la presente resolución, para lo cual se procederá a efectuar los avalúos correspondientes cuyo costo será asumido por el urbanizador responsable y/o titular de la presente licencia.

El cumplimiento de la obligación de cesiones tipo A, deberá estar cumplida para el momento de la radicación del permiso de enajenación y venta de inmuebles, con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y CONSTRUCTOR 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 urbanización:

- 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 y construidas 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 construcción, 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.



- actividades de construcción y demolición – RCD aquí autorizadas, en los términos señalados en la
- n. Cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las
- enajenación de inmuebles, entre otras que sean establecidas en las normas legales y reglamentarias.
- m. 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
- con el otorgamiento de la presente licencia.
- autorizaciones que sean requeridas para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización
- l. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o
- Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de
- responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- j. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y
- de 1997 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373
- a los mismos conforme a las disposiciones legales.
- 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
- del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.
- propuesta deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004
- de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha
- alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales
- competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias,
- g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal
- construcción objeto de la licencia.
- un lugar visible desde la vía pública mas importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o
- ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en
- instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenimiento durante el término de
- que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá
- f. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas
- cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- 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

RESOLUCION POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELA DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA, PARA LA SECCION II DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICA



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ

Resolución No 472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, modificada por la Resolución 1257 del 23 de noviembre de 2021 y demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

o. Solicitar ante la Autoridad Ambiental competente el correspondiente permiso para Aprovechamiento Forestal Aislado, previamente a la ejecución de las obras de construcción.

p. Dar cumplimiento a lo establecido por el Ministerio de Salud y Protección Social bajo la Resolución No 000682 del 24 de abril de 2020, "Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del Coronavirus COVID-19 en el sector de la construcción de Edificaciones.

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.
- **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.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría 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.

CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pors@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCION II DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"

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 Secretaría 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.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

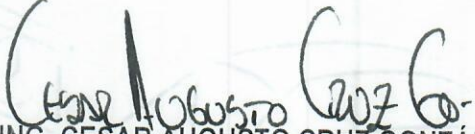
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN DESTINADA A VIVIENDA AGRUPADA PARA LA SECCIÓN II, DEL PROYECTO BOSQUE RESIDENCIAL CAJICÁ"

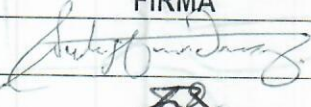
ARTÍCULO DECIMO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, deben cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) en los términos señalados en la Resolución No.472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, modificada por la Resolución 1257 del 23 de noviembre de 2021 y demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaría 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, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los..... 27 DIC 2021


ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Elaboró	Arq. NÉSTOR ADRIÁN HOYOS DIAZ		Arquitecto - Contratista
Revisó y proyectó	DR. SAÚL DAVID LONDOÑO OSORIO		Asesor Jurídico
Revisó y Aprobó	Arq. DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	Ing. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ		Secretario de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			



Marithza Gil Amaya <marithza.gil@cajica.gov.co>

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 581 / EXPEDIENTE 20-0368

mensaje

Marithza Gil Amaya <Marithza.Gil@cajica.gov.co>

28 de diciembre de 2021, 16:55

Para: casallas225@gmail.com, subgerencia@bancaconstructora.com

Cc: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Nestor Adrian Hoyos Díaz

<territorial.usos@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio <saul.londono.cto@cajica.gov.co>

Cco: Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la **RESOLUCIÓN PAR No. 581 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2021**, proferida dentro del trámite administrativo No. **25126-0-20-0368**, la cual se adjunta. Le solicitamos de manera respetuosa dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

NOTA: Los recursos en sede administrativa que procedan frente al presente acto administrativo, se tramitarán en los términos de la **LEY 1437 DE 2011** y a lo señalado en el presente acto administrativo.

En caso de que usted desee renunciar a los términos para la interposición de recursos contra el presente acto administrativo que se notifica, debe proceder mediante respuesta al presente email, con **MANIFESTACIÓN EXPRESA** en tal sentido.

La presente notificación se efectúa por medios electrónicos teniendo en cuenta lo señalado en el art. 56 de la Ley 1437 de 2011 y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones, además de los términos del art. 4 del Decreto 491 de 2020.

Cordialmente,

Agradecemos realizar la encuesta de satisfacción de atención al usuario, con el fin de medir nuestros servicios y conocer sus opiniones, en el siguiente link:

<https://forms.gle/BhyQPT5w83GpppBh7>

Marithza E. Gil Amaya
Técnico Administrativo
Secretaría de Planeación
Dirección Desarrollo Territorial
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (571) 8837353

 **RESOL N° 581 - 2021 PARC - EXP 20-0368.pdf**
6451K