

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

RESOLUCIÓN N° PAR. **1 8 7** DE 2021(...~~0~~ 9 JUN 2021...)**"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"**

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 septiembre de 2020**, el arquitecto **JIMMY ORLANDO CÁRDENAS OSPINA** identificado con cédula de Ciudadanía No. **80.500.959** de Cajicá y matrícula profesional No. A25202001-80500959 CPNAA, obrando como apoderado, radica ante este despacho la solicitud de "**LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]**", bajo el expediente abierto No. **25126-0-20-0198**, respecto del predio ubicado en la vereda Río Grande Lote 2 de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-97675**, y número Catastral **00-00-0003-0033-000** de propiedad de **INVERSIONES TIYABA S.A.S EN LIQUIDACION**, sociedad identificada con NIT **830.141.966-5**, representada legalmente por el señor **MIGUEL ANTONIO MONTENEGRO LEON** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **19.303.952** de Bogotá.

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

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

Que la radicación inicial fue complementada mediante oficio radicado el día **01 de octubre de 2020**, para efectos de concretar la radicación en legal y debida forma. Asimismo se acreditó el cumplimiento del 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.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]".

Que el proyecto cuenta con una viabilidad otorgada por la **Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P.** bajo el No. **EC-VSP-013-2019**, expedida con fecha **29 de mayo de 2020**, donde **SE OTORGÓ VIABILIDAD AL PROYECTO** bajo las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** Vivienda.
- **N° DE UNIDADES:** Ciento doce (112) unidades de vivienda.

Que la viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años** a partir de la fecha de aprobación, **29 de mayo de 2020** y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales.

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones **No 337 DEL 04 DE DICIEMBRE DE 2020** por parte de la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación, la cual fue debidamente notificada el día **14 DE DICIEMBRE DE 2020** al arquitecto **JIMMY ORLANDO CÁRDENAS OSPINA** identificado con cédula de Ciudadanía No. **80.500.959** de Cajicá, al correo electrónico autorizado.

Que, con oficios del 29 de diciembre de 2020 y 29 de marzo de 2021, se dio respuesta por parte del solicitante al acta de observaciones donde se aclaran las siguientes consideraciones:

Que como antecedente urbanístico es necesario considerar, que obra como urbanizador y/o constructor responsable del proyecto la sociedad "Inversiones Milenium S.A.S", conforme al poder que reposa en el presente trámite, quien a su vez funge como urbanizador y constructor responsable de los proyectos denominados Casas de la Pradera y Reserva del Prado en los términos de la licencia de parcelación contenida en la Resolución No 300 del 20 de Mayo de 2019, quien a su vez en el presente trámite actúa como apoderado especial, el cual mediante escrito presentado indica que el acceso al proyecto se efectuará a través del mismo acceso que se autorizó para los citados proyectos con el cual compartirán el uso de la portería, para lo cual se compromete a adelantar los trámites jurídicos a fin de obtener la autorización a que hay lugar para hacer uso del citado acceso o constituir los permisos o autorizaciones respectivas, no obstante será la responsabilidad del titular de la licencias y el urbanizador responsable garantizar el acceso al proyecto denominado Pradera Reservado, en caso que no se efectúe por el acceso que se plantea en la presente resolución, deberá modificar esta a fin de que se plasme el acceso final del proyecto.

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 y el decreto 077 de 2015, por el cual se liquidó el efecto plusvalía en el municipio de Cajicá, hacen referencia a la Participación en PLUSVALÍA de los predios sobre los cuales existan hechos generadores de la misma, en el presente caso el de Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A RURAL SUBURBANO RESIDENCIAL, situación en la cual se encuentra el predio objeto de la solicitud de licencia.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

Que en concordancia con lo anterior, el titular presenta MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO PARA EL PAGO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-97675 y cédula catastral No. 00-00-0003-0033-000 ubicado en la vereda Río Grande del municipio de Cajicá, celebrado entre el Municipio de Cajicá y las sociedades "Inversiones Tiyaba S.A.S en liquidación" e "Inversiones Milenium S.A.S" de fecha 24 de marzo de 2021, documento el cual, deja constancia sobre el interés de celebrar a futuro un **Acuerdo para el pago de la participación en la plusvalía mediante ejecución de obras** conforme a lo previsto en el numeral 5 del artículo 84 de la ley 388 de 1997. Los términos para llevar a cabo dicho acuerdo de pago, se encuentran en las declaraciones realizadas por las partes en el MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO, el cual reposa en el expediente.

Que respecto a la obligación del proyecto por concepto de cesiones tipo A del 20%, las mismas equivalen a **13.555,01 m<sup>2</sup>** del área neta, la cual, según el acta No. 001 del Comité de Planeación Municipal del día 08 de abril de 2021, fue presentada la propuesta de compensación de la cesión la cual fue aceptada en los términos allí establecidos, 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 será destinado a espacio público o equipamiento como requisito para ser recibidas por la administración municipal en la 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 mediante Resolución No. 25-126-0237-2020 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de fecha 14 de diciembre de 2020 se rectifica el área del predio de acuerdo al plano y folio de matrícula inmobiliaria en 6 ha 8872 m<sup>2</sup>.

Que en el expediente reposa el concepto emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Ambiental y Territorial – DGOAT de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, mediante oficio No. 20202168948 del 02 de octubre de 2020, donde se informa que el cuerpo de agua existente en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-97675 y cédula catastral No. 00-00-0003-0033-000, corresponde a "un cuerpo de agua artificial, producto de las modificaciones que ha sufrido el terreno, en especial por el levantamiento de la vía nacional".

En virtud de lo anterior se concluye que dentro del predio en mención no existen cuerpos de agua de origen natural que sean susceptibles de definición y delimitación de zonas de ronda de protección. Más adelante el oficio establece garantizar lo siguiente:

1. Incorporar el cuerpo de agua artificial como parte de las estrategias de manejo de las escorrentías superficiales y drenaje del proyecto.
2. Realizar los estudios hídricos e hidráulicos pertinentes que permitan cuantificar los caudales que son transportados al canal y por el canal y así mismo determinar las medidas de manejo para la entrega y distribución a fuentes hídricas cercanas.
3. Establecer una zona perimetral paisajística, mediante diseños del paisaje que tengan en cuenta el uso de vegetación nativa y herramientas de manejo del paisaje, que permita la conservación y el

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

*mantenimiento del cuerpo de agua, así como su conectividad ecológica con los demás elementos del territorio y el aislamiento y protección con respecto a la vía nacional.*

Que en relación a la zona de ronda del Río Bogotá y su área de protección hídrica se hace necesario aclarar, que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, a través de su Acuerdo 017 de 2009 delimitó la zona de ronda de protección del Río Bogotá, adoptando el área máxima permitida para zonas de ronda de hasta 30 metros conforme con el artículo 83 del Decreto 2811 de 1974.

En concordancia con el mencionado Acuerdo 017 de 2009, el objetivo fundamental de la zona de ronda de protección es la restauración de los ecosistemas protectores, de los ecosistemas nativos originales (recuperación, reforestación y forestación, etc) y su conservación (protección, preservación, etc). Sin embargo dicha zona de ronda de protección no afecta ni hace parte del predio identificado cédula catastral No. 00-00-0003-0033-000.

De conformidad con el artículo 24 del PBOT, se creó la figura de las áreas periféricas respecto de cada cuerpo de agua que hace parte del sistema hídrico del municipio, identificando para el Río Bogotá una distancia aferente a la ronda hídrica de la CAR, concebida como zona de manejo y protección ambiental (ZMPA) de 120 ml adicionales, la cual si hace parte del predio. Dicha ZMPA corresponde a una figura distinta y contigua a la de la zona de ronda de protección delimitada en el Acuerdo 017 de 2009, dispuesta para generar una mayor protección al río como un área de amortiguación respecto de los desarrollos próximos y que contribuya a la preservación de los recursos de la zona.

Por tanto, si bien tiene una importancia ecológica en relación con el cuerpo de agua natural en función del cual se establece, es de resaltar que las áreas de protección hídrica, también conocidas como zonas de manejo y protección ambiental (ZMPA), carecen de una definición y regulación a nivel nacional que permitan identificar su propósito, por tanto no se puede atribuir a las mismas una afectación ambiental o restricciones ambientales equivalentes a las zonas de ronda de protección, pero que tienen la siguiente funcionalidad definida en los términos del artículo 2.2.2.1.3.10 del Decreto 1076 de 2015:

**"ARTÍCULO 2.2.2.1.3.10. Función amortiguadora.** El ordenamiento territorial de la superficie de territorio circunvecina y colindante a las áreas protegidas deberá cumplir una función amortiguadora que permita mitigar los impactos negativos que las acciones humanas puedan causar sobre dichas áreas. El ordenamiento territorial que se adopte por los municipios para estas zonas deberá orientarse a atenuar y prevenir las perturbaciones sobre las áreas protegidas, contribuir a subsanar alteraciones que se presenten por efecto de las presiones en dichas áreas, armonizar la ocupación y transformación del territorio con los objetivos de conservación de las áreas protegidas y aportar a la conservación de los elementos biofísicos, los elementos y valores culturales, los servicios ambientales y los procesos ecológicos relacionados con las áreas protegidas.

Las Corporaciones Autónomas Regionales deberán tener en cuenta la función amortiguadora como parte de los criterios para la definición de las determinantes ambientales de que trata la Ley 388 de 1997."

En el presente caso e independientemente de la denominación que se prefiera, el proyecto adoptó la delimitación establecida por el acuerdo 016 de 2014, determinando un área de protección hídrica (o zonas



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

de manejo y protección ambiental - ZMPA) aferente adicional a la zona de ronda de protección como área complementaria a esta, respetando la restricción de realizar construcciones en dicho suelo. No obstante cabe anotar que esta área o zona se encuentra fragmentada por un elemento físico que impide cumplir su función ambiental de efecto amortiguador como es la vía nacional variante Cajicá - Zipaquirá, este fraccionamiento genera que este elemento físico se convierta en elemento perturbador del área protegida, por lo tanto, los predios localizados al costado occidental de la vía y que se encuentran con usos de ZMPA no cumplan esta funcionalidad, sin embargo por estar contempladas dentro del ordenamiento territorial se aplicarán dichas limitantes de uso tal como se aprueba en la presente parcelación.

Que con anexo de fecha **19 de abril 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. 337 de 2020, 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 **QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$ 563.497.503,00)**, según preliquidación N° 062 de fecha de expedición **22 de abril de 2021**, la cual fue debidamente notificada por correo electrónico el día **26 de abril de 2021** al correo registrado y autorizado para notificaciones electrónicas: [arqjimmycar17@yahoo.com](mailto:arqjimmycar17@yahoo.com).

Que según factura No. **2021000112** de fecha de emisión **11 de mayo de 2021** se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en la Secretaría de Hacienda Municipal, mediante pago verificado y realizado en el banco DAVIVIENDA del Municipio de Cajicá de fecha **11 de mayo de 2021**, por un monto de **QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$ 563.497.503,00)**.

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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA]**

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

**RESERVADOJ"**, bajo el expediente abierto No. 25126-0-20-0198, respecto del predio ubicado en la vereda Río Grande Lote 2 de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-97675, y número Catastral 00-00-0003-0033-000 de propiedad de **INVERSIONES TIYABA S.A.S EN LIQUIDACION**, sociedad identificada con NIT 830.141.966-5, representada legalmente por el señor **MIGUEL ANTONIO MONTENEGRO LEON** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.303.952 de Bogotá.

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

1. Vigencia: **TREINTA Y SEIS (36)** 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 **cuatro (04) planos**, relacionados así: PR-U100; PR-U101; PR-U102 y PR-U103.
4. Características básicas del proyecto:

## NORMATIVA PBOT MUNICIPAL PROYECTO PRADERA RESERVADO (SUB URBANO)

CUADRO DE AREAS PARCELACION PROYECTO PRADERA RESERVADO (SUB URBANO)		
AREA BRUTA	68871,83	M2
AREA AFECTACION VIAL	1096,80	M2
AREA NETA URBANIZABLE	67775,03	M2
CESION TIPO A (A COMPENSAR 20%)	13555,01	M2
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL (ZMPA) RIO BOGOTÁ 120ML	12269,43	M2

DESCRIPCION	NORMATIVA PBOT MUNICIPAL				PROPUESTO			
ALTURA	2 PISOS				2 PISOS			
INDICE DE OCUPACIÓN	13555,01	M2	20%	M2	13555,01	M2	20,0%	M2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	27110,01	M2	40%	M2	17295,33	M2	25,5%	M2
UNIDADES DE VIVIENDA	135,6	UND	68 UND (BIFAMILIARES)		112	UND	56 UND (BIFAMILIARES)	
PARQUEADEROS VISITANTES	28		UND		33		UND	
PARQUEADEROS UNIDADES DE VIVIENDA	112		UND		224		UND	
MOVILIDAD REDUCIDA	2		UND		2		UND	
ASLAMIENTO ANTERIOR	5M				5M			
ASLAMIENTO LATERALES	5M				5M			
ALISLAMIENOS POSTERIORES	5M				5M			
CERRAMIENTO	1288,29 ML							



**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-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-6C-CERT01118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

AREAS A DEMOLER		
AREA BRUTA	68871,83	M2
AREAS A DEMOLER	1159,00	M2

**MATERIALES DEL CERRAMIENTO:**Antepecho en Concreto 0.60 cm  
Malla Eslabonada 1.90 ml**ALTURA DEL CERRAMIENTO: 2.50 ML.****5. RESPONSABLES DE PLANOS Y DISEÑOS DEL PRESENTE TRÁMITE, RELACIONADOS A CONTINUACIÓN:**

- Urbanizador y/o Constructor responsable y arquitecto proyectista: **JIMMY ORLANDO CÁRDENAS OSPINA** identificado con cédula de Ciudadanía No. **80.500.959** de Cajicá y matrícula profesional No. **A25202001-80500959 CPNAA**.

**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 TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CERO UNO METROS CUADRADOS (13.555,01 m<sup>2</sup>), la cual cumple con la norma establecida en el artículo 133 para desarrollos por parcelación, del Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cajicá. 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.

En relación con las áreas de cesión tipo A, en el plano urbanístico PR-U103 se plantea la entrega de un área de TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO CERO UNO METROS CUADRADOS (13.555,01 m<sup>2</sup>) a compensar en un predio adquirido por el urbanizador, como espacio público dotado y/o construido como requisito para ser recibidas por la administración municipal en la zona de desarrollo, conforme al párrafo tercero del artículo 133 del acuerdo 016 de 2014, para lo cual se procederá a realizar los respectivos avalúos de compensación por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, 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. El cumplimiento de la obligación de cesión deberá estar cumplida para el momento de la

**CAJICÁ**  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDADDirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)

CO-80-CER70118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

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.

**PARTICIPACION EN PLUSVALIA.** El predio se encuentra sometido a la participación en plusvalía para lo cual los titulares de la licencia suscribieron memorando de entendimiento con el compromiso de celebrar el acuerdo de pago para la ejecución de obras, conforme a la autorización establecida en el numeral 5 del artículo 84 de la ley 388 de 1997, el cual se sujeta a las condiciones señaladas en el citado memorando y en especial las que se determinen en el respectivo acuerdo de pago.

**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.
- e. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- f. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.
- g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha

**CAJICÁ**  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDADDirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)

CO 80-GER/01118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA ÁGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

propuesta deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.

h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción sismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.

i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.

j. 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. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras que sean establecidas en las normas legales y reglamentarias.

n. Cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD aquí autorizadas, 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.

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.

q. Constituir los permisos y autorizaciones legales que dan acceso al proyecto por medio del acceso constituido para los proyectos inmobiliarios denominados Casas de la Pradera y Reserva del Prado en los términos de la licencia de parcelación contenida en la Resolución No 300 del 20 de Mayo de 2019.

## 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, 

CAJICÁ  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDADDirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pgrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pgrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)

CO-SC-ORR/01118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

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.

**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.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"

**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.

**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

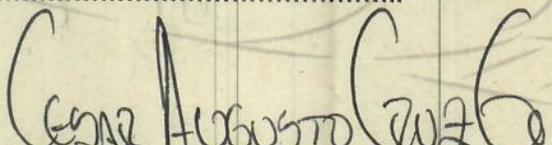
**ARTÍCULO DECIMO.** La ejecución de las obras aquí autorizadas, deben cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) en los términos señalados en la Resolución No.472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicione o sustituyan.

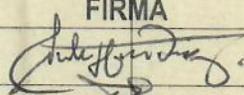
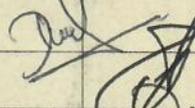
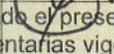
**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme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

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

09 JUN 2021

Dada en Cajicá, a los.....

  
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

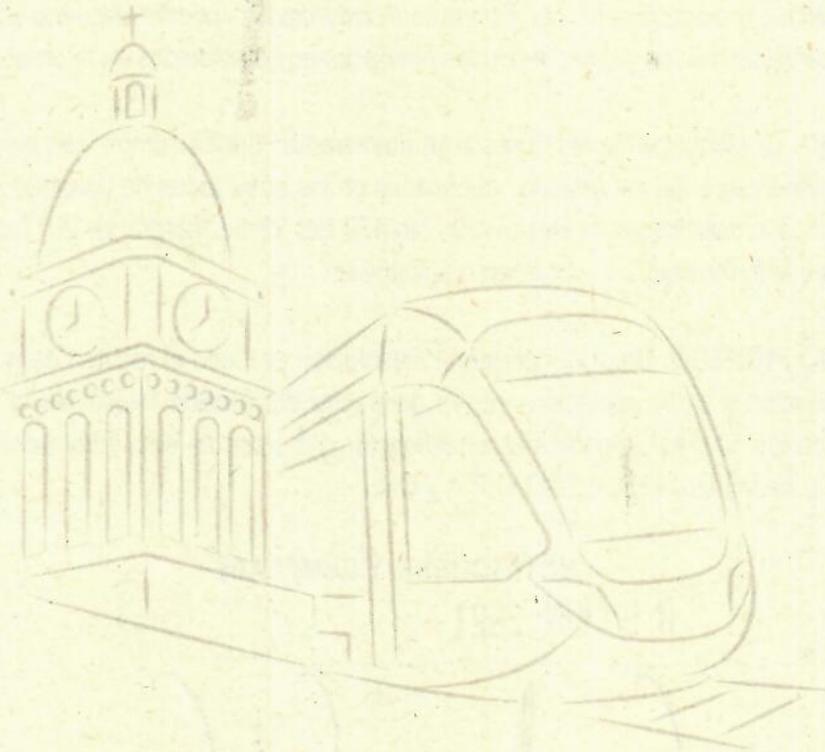
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO PARA VIVIENDA AGRUPADA, DENOMINADA [PRADERA RESERVADO]"



**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-pgrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pgrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SU-CE/R/01/118



**NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN 187 EXPEDIENTE 20-0198**

1 mensaje

Daniel Montaña Nieto &lt;daniel.montano.cto@cajica.gov.co&gt;

9 de junio de 2021, 16:43

Para: arqjimmycar17@yahoo.com

Cco: Diana Marcela Rico Navarrete &lt;dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co&gt;, Cesar Augusto Cruz Gonzalez &lt;secplaneacion@cajica.gov.co&gt;

Por medio del presente me permito notificar la resolución N° 0187 del 09 del mes de junio del año 2021, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-20-0198 que contiene la solicitud de licencia de construcción, modalidad parcelación, la cual se adjunta, informándole que usted cuenta con 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación para interponer los recursos que proceden contra dicha decisión, así mismo le solicitamos dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

En caso que usted desee renunciar a los términos de ejecutoria del acto administrativo que se notifica debe proceder mediante respuesta al presente email manifestación expresa en tal sentido.

La presente notificación se efectúa por medios electrónicos teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011 CPACA y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones.

-Por favor acercarse a Secretaria de Planeación para hacer entrega de los planos y la resolución en horario de 8:00am a 12:45 pm



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

**Unidos con toda seguridad**

Daniel Montaña Nieto  
Contratista  
Secretaria de Planeacion  
Alcaldía Municipal de Cajicá  
Cl. 2 #4-7, Cajicá  
Tel: (571) 8837353

 RES 0187 RAD 20-0198.pdf  
7300K

