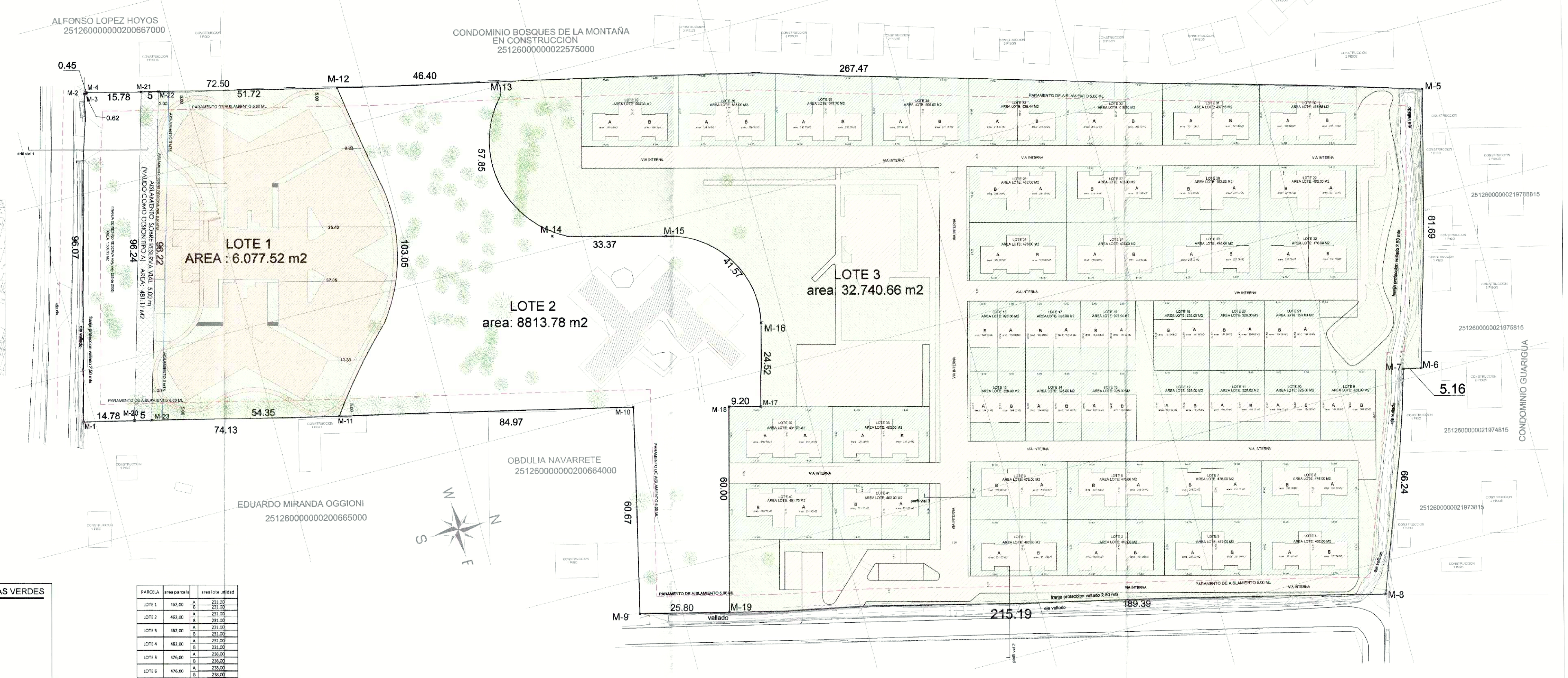
MODIFICACION PARCELACION TUCURINCA
APROBACION PARCELACION 237 DE 2018
PLANTA DE URBANISMO

ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
RADICADO N°. 25126 19-0485
RESOLUCIÓN N° 0235 FECHA: 09 OCT 2020
APROBADO



LOCALIZACION

CONVENCIONES ZONAS DURAS Y ZONAS VERDES

- ZONAS DURAS
- ZONAS VERDES COMUNES
- ZONAS VERDES PRIVADAS

	PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MAT. INMOBILIARIA	AREA (m2)
1	Tucurinca	00-00-0002-0666-000	176-45061	19.037,00
2	Tucurinca	00-00-0002-5091-000	176-14253	28.189,00
3	Santa Monica	00-00-0002-0663-000	176-7186	2.394,00
			TOTAL PARCELACION	49.620,00

PARCELA	area parcela		area lote unidad
LOTE 1	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 2	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 3	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 4	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 5	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 6	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 7	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 8	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 9	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 10	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 11	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 12	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 13	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 14	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 15	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 16	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 17	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 18	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 19	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 20	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 21	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 22	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 23	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 24	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 25	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 26	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 27	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 28	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 29	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 30	476,66	A	240,96
		B	235,70
LOTE 31	497,16	A	251,12
		B	246,04
LOTE 32	516,70	A	261,20
		B	255,50
LOTE 33	539,44	A	273,14
		B	266,30
LOTE 34	559,50	A	281,94
		B	277,56
LOTE 35	578,70	A	292,70
		B	286,00
LOTE 36	588,00	A	291,30
		B	296,70
LOTE 37	564,30	A	279,04
		B	285,26
LOTE 38	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 39	491,70	A	260,70
		B	231,00
LOTE 40	491,70	A	231,00
		B	260,70
LOTE 41	462,00	A	231,00
		B	231,00
	17.995,86		

CUADRO AREAS PARCELACION

	DESCRIPCION	APROBADO M2	APROBADO %	MODIFICACION M2	MODIFICACION %	NOTA
1.	AREA BRUTA	49.620,00	100,00	49.620,00	100,00	
1.1	AREA DE LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	42.936,50	86,53	42.936,50	86,53	
1.2	AREA DEL LOTE CORREDOR VIAL SUBURBANO	6.683,50	13,47	6.683,50	13,47	
2.	AFECTACIONES	3.175,56	6,40	3.175,56	6,40	
2.1	FRANJA DE RETIRO LEY 1228 DE 2008 (vía Cajica-Tabio)	1.506,93	3,04	1.506,93	3,04	
2.2	RETIRO VALLADOS	1.668,63	3,36	1.668,63	3,36	franja propuesta de entubamiento
3.	AREA NETA PARCELABLE (A.N.P.)	46.444,44	100,00	46.444,44	100,00	
3.1	A.N.P LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	41.267,57	88,85	41.267,57	88,85	
3.2	A.N.P LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	5.176,87	11,15	5.176,87	11,15	
4.	CESION URBANISTICA OBLIGATORIA TIPO A (20%), se traslada toda la cesion aun globo del area de actividad residencial suburbano	9.294,89	20,01	9.294,89	20,01	
4.1	CESION EN SITIO (Aislamiento 5.00m Dec. 4066 de 2008)	481,11	1,04	481,11	1,04	
4.2	CESION EN SITIO PARA PARQUE	8.813,78	18,98	8.813,78	18,98	
4.3	AREA UTIL	37.149,55	79,99	37.149,55	79,99	
5.	AREA UTIL	37.149,55	100,00	37.149,55	100,00	
5.1	AREA UTIL ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	32.453,79	87,36	32.453,79	87,36	
5.2	AREA UTIL LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	4.695,76	12,64	4.695,76	12,64	
6.	LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		M2		M2	
6.1	**AREAS VIAS**	3.415,65	M2	5.285,45	M2	
6.2	**AREA ZONAS VERDES**	8.031,70	M2	9.459,45	M2	
6.3	NUMERO LOTES	41,00	M2	41,00	M2	
6.	LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANO		M2		M2	
6.1	**AREAS VIAS**	865,19	M2	707,95	M2	

AREA PREDIO MAYOR EXTENSION						49.620,00 M2
	AREA M2	LINDEROS ML NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE	MOJONES
FRANJA RETIRO RESERVA VIAL	1.506,93	96.24	96.07/.40	14,78	15.78/.62	M1-M2-M3-M4-M21-M20
FRANJA AISLAMIENTO 5 MTS (sobre reserva vial)	481,11	96.22	96,24	5	5	M20-M21-M22-M23
LOTE 1 (PROYECTO VIVINEDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR)	6.077,52	103,05	96,22	54,35	51,72	M23-M22-M12-M11
LOTE 2 (CESION-ESPACIO PUBLICO)	8.813,78	57,85/33,37/41,5/24,52/9.20/60	103,05/60,67	25,80/84,97	46,4	M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17-M18-M19
LOTE 3 (PROYECTO VIVINEDA AGRUPADA CASAS)	32.740,66	81,69/5,16/66,24	57,85/33,37/41,5/24,52/9.20/60	215,19	267,47	M19-M18-M17-M16-M15-M14-M13-M5-M6-M7-M8

PROYECTO LOTE 1

MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M23	1036365,95	1003519,07
M22	1036392,41	1003426,54
M12	1036442,68	1003438,74
M11	1036418,78	1003531,8

CESION LOTE 2

MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M9	1036487,95	1003609,92
M10	1036501,58	1003550,8
M11	1036418,78	1003531,8
M12	1036442,68	1003438,74
M13	1036487.93	1003448.80
M14	1036495.93	1003497.64
M15	1036523.38	1003504.82
M16	1036543.49	1003536.36
M17	1003560.09	1003560.09
M18	1036528.36	1003557.76
M19	1036513.00	1003616,15

FRANJA AISLAMIENTO 5 MTS

MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M20	1036361.09	1003517.93
M21	1036487.93	1003448.80
M22	1036392,41	1003426,54
M23	1036365,95	1003519,07

PROYECTO LOTE 3

MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M19	1036513.00	1003616,15
M18	1036528.36	1003557.76
M17	1003560.09	1003560.09
M16	1036543.49	1003536.36
M15	1036523.38	1003504.82
M14	1036495.93	1003497.64
M13	1036487.93	1003448.80
M5	1036732.90	1004639.83
M6	1036711.50	1004718.62
M7	1036706.45	1004717.54
M8	1036684.90	1004780.01

FRANJA DE RETIRO RESERVA VIAL

MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M1	1036346,69	1003514,51
M2	1036371,46	1003421,71
M3	1036372,06	1003421,88
M4	1036372,17	1003421,45
M21	1036487.93	1003448.80
M20	1036351.09	1003517.93

EDIFICABILIDAD

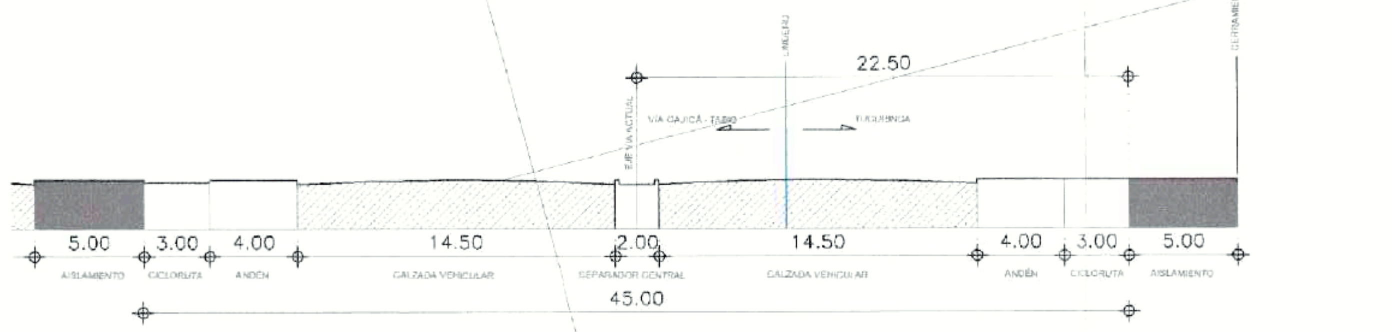
DESCRIPCION	APROBADO (USOS: VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR) M2	APROBADO % sobre A.N.P.	MODIFICADO (USOS: VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR) M2	MODIFICADO % sobre A.N.P.
LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA				
1 INDICE DE OCUPACION MAXIMO PERIMITIDO	8.253,51	20%	8.253,51	20%
2 INDICE DE CONSTRUCCION MAX. PERMITIDO	16.507,03	40%	16.507,03	40%
3 NUMERO DE PISOS PERMITIDOS	2 Y ALTILLO		2 Y ALTILLO	
4 DENSIDAD PERMITIDA (10unidades de vivienda bifamiliareas x hectarea)	41,27	UN	41,27	UN
5 TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS	103,40	UN	103,00	UN
5.1 PARQUEOS PRIVADOS EXIGIDOS (1 x cada vivienda)	82,50	UN	82,00	UN
5.2 PARQUEOS VISITANTES EXIGIDOS (1 x cada 4 privados)	20,60	UN	20,60	UN
5.3 PARQUEOS DISCAPACITADOS 5% DEL TOTAL	5.2	UN	5.2	UN

LOTE ACTIVIDAD COMERCIAL VIAL SUBURBANO	COMERCIO Y SERVICIOS M2	% sobre A.N.P.	VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR M2	% sobre A.N.P.	COMERCIO Y SERVICIOS (EL PROYECTO NO CONTEMPLA COMERCIO) M2	% sobre A.N.P.	VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR M2	% sobre A.N.P.
1 INDICE DE OCUPACION MAXIMO PERIMITIDO	1.553,06	30.%	1.553,06	30.%	1.553,06	30.%	1.553,06	30.%
2 INDICE DE CONSTRUCCION MAX. PERMITIDO	9.318,37	180.%	7.765,31	150.%	9.318,37	180.%	7.765,31	150.%
3 NUMERO DE PISOS PERMITIDOS	5		5		5		5	
4 DENSIDAD PERMITIDA (unidades aprobadas por epc)*	96,00		UN		100,00		UN	
5 TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS	120,00		UN		125,00		UN	
5.1 PARQUEOS PRIVADOS EXIGIDOS (1 x cada vivienda)	96,00		UN		100,00		UN	
5.2 PARQUEOS VISITANTES EXIGIDOS (1 x cada 4 privados)	24,00		UN		25,00		UN	
5.3 PARQUEOS DISCAPACITADOS 5% DEL TOTAL	6,00		UN		6,00		UN	

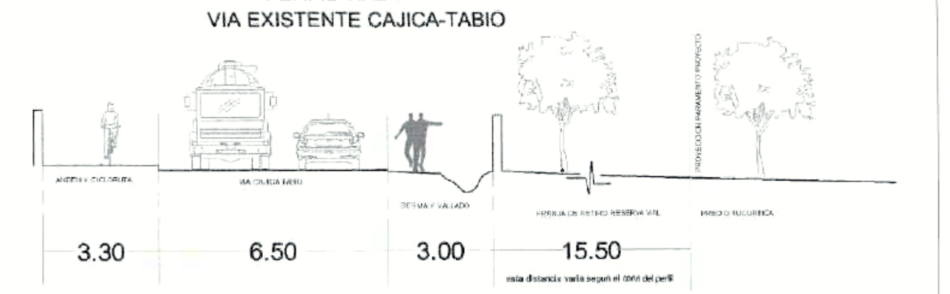
*UNIDADES DE VIVIENDA APROBADAS VIABILIDAD DE SERVICIOS EPC
CASA 88 UN.
APARTAMENTOS 96 UN.
COMERCIO 1822 M2

*UNIDADES DE VIVIENDA MODIFICADAS VIABILIDAD DE SERVICIOS EPC
CASA 82 UN.
APARTAMENTOS 100 UN.
COMERCIO 0 M2 (EL PROYECTO NO CONTEMPLA COMERCIO)

PERFIL VIAL
VÍA PROYECTADA CAJICÁ - TABIO



PERFIL VIAL 1
VIA EXISTENTE CAJICA-TABIO



PERFIL VIAL 2
VIA EXISTENTE CAMINO LA GUEVARA Y PERFIL INTERNO PROYECTO

PERFIL VIAL 3
VIA INTERNA PRICIPAL DEL PROYECTO

MOJICA constructora

Tucurinca

MODIFICACION PARCELACION TUCURINCA
APROBACION PAR-237/18
CAJICA
AREA RESIDENCIAL SUBURBANA
CORREDOR VIAL

FIDUCIA: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. N.I.T. 800171372-1

FIDEICOMITENTES: ALAMANOS S.A. / NIT. 900725855-5; AFILOS SAS / NIT 900867368-9; MOJICA CONSTRUCTORA S.A. / NIT 800030693-0

APODERADO: RAFAEL EDUARDO MOJICA, R.L. MOJICA CONSTRUCTORA S.A. / NIT 800030693-0

Vo Bo ARQUITECTO: PABLO GONZALES

CONTIENE: LOCALIZACION, PLANTA PARCELACION E IMPLANTACION, CUADROS DE AREAS, PERFILES VIALES

OBSERVACIONES

PLANO: UNICO
FECHA: 07/2020
ESCALA: 1/500

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220119540453596150 **Nro Matrícula: 176-203204**

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:15:05 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CHUNTAME
FECHA APERTURA: 02-08-2021 RADICACIÓN: 2021-10921 CON: ESCRITURA DE: 09-07-2021
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 (PROYECTO VIVIENDA AGRUPADA CASAS) CON AREA DE 32.740,66 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1589 DE FECHA 08-06-2021 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR TRES PORCIONES DE TERRENO A SABER:I.- MATRICULA 176-7186.-1.- POR ESCRITURA 2592 DEL 28-12-2017 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: BOTERO ANGULO FERNANDO, A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCURINCA NIT. 830.053.036-3 , REGISTRADA EL 30-04-2018 EN LA MATRICULA 7186.-2.- POR ESCRITURA 341 DEL 06-02-1986 NOTARIA 10. DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 2,000,000.00 DE: LAVERDE CONTRERAS ANA LUCIA, A: BOTERO ANGULO FERNANDO, REGISTRADA EL 17-06-1986 EN LA MATRICULA 7186.-II.- MATRICULA 176-14253.-1.- POR ESCRITURA 2592 DEL 28-12-2017 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: BOTERO ANGULO FERNANDO, A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCURINCA NIT. 830.053.036-3, REGISTRADA EL 30-04-2018 EN LA MATRICULA 14253.-2.- POR ESCRITURA 285 DEL 15-12-1980 NOTARIA 28 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 200,000.00 DE: GAVIRIA VDA. DE CAVELIER BEATRIZ, A: BOTERO ANGULO FERNANDO, REGISTRADA EL 16-12-1980 EN LA MATRICULA 14253.-III.- MATRICULA 176-45061.-1.- POR ESCRITURA 2592 DEL 28-12-2017 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: BOTERO ANGULO FERNANDO, A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCURINCA NIT. 830.053.036-3 , REGISTRADA EL 30-04-2018 EN LA MATRICULA 45061.-2.- POR ESCRITURA 5070 DEL 24-09-1971 NOTARIA 9. DE BOGOTA. COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 145,000.00 DE: SALAMANCA UMA\A HERNAN, A: BOTERO ANGULO FERNANDO, REGISTRADA EL 10-12-1971 EN LA MATRICULA 45061.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LOTE 3 (PROYECTO VIVIENDA AGRUPADA CASAS)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

176 - 203192

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-07-2021 Radicación: 2021-10921

Doc: ESCRITURA 1589 del 08-06-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE PARCELACION: 0976 CONSTITUCION DE PARCELACION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220119540453596150 **Nro Matrícula: 176-203204**

Impreso el 19 de Enero de 2022 a las 03:15:05 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TUCURINCA

X NIT.830053036-3

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-5381 **FECHA: 19-01-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA MILENA BALLEN CLAVIJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

RAZON SOCIAL DE DESARROLLADOR DEL PROYECTO: MOJICA CONSTRUCTORA S.A. , NIT 800030893-0

DENOMINACION PROYECTO: TRAZO

DIRECCION INMUEBLE: Vereda chuntame, via cajica-tabio entrada caminos de la quinta guevara

AREA TOTAL LOTE: 32,740.28 M2

AREA CONSTRUCCION AUTOTRIZADA: EN ESTUDIO POR - RADICADO 25126021301

N° DE UNIDADES y MODALIDAD: 82 Casas unifamiliares /obra nueva

APROBACION LICENCIA CONSTRUCCION: En tramite RAD 25126021301

PRESUPUESTO FINANCIERO PROYECTO TRAZO MOJICA CONSTRUCTORA S.A.

ene-21

COSTOS

Precio lote				**Proyección Actual**	
1,0	**Precio Lote**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
1,1	Precio Lote	M2	32.740	$ 299.325,48	$ 9.800.000.000
1,2	Registro y Beneficencia	% Lote	1,00%	9.800.000.000	$ 49.000.000
1,3	Impuesto Predial	Años	4,00	$ 42.000.000	$ 168.000.000
Total Costos Lote					**$ 10.017.000.000**
Costos Directos				**Proyección Actual**	
2,0	**Construcción del Proyecto**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
2,1	Costo Directo Área Etapa 1A	M2	5.285	$ 1.682.827	$ 8.894.077.260
2,2	Costo Directo Área Etapa 1B	M2	2.813	$ 1.682.178	$ 4.732.168.575
2,3	Costo Directo Área Etapa 2A	M2	2.994	$ 1.682.751	$ 5.038.560.354
2,4	Costo Directo Área Etapa 2B	M2	2.586	$ 1.681.142	$ 4.347.029.738
2,5	Urbanismo	Global	1,00	$ 5.938.599.159	$ 5.938.599.159
2,6	Administrativos Directos	No. Casas	48,00	$ 20.995.942	$ 1.007.805.239
2,7	Postventa		82	$ 2.600.000	$ 213.200.000
Total Costos Directos					**$ 30.171.440.325**
Costos Indirectos				**Proyección Actual**	
3,0	**Estudios & Diseños**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
3,1	Levantamiento Topográfico	Global	1	$ 20.000.000	$ 20.000.000
3,2	Diseño Arquitectónico	Global	1	$ 200.000.000	$ 200.000.000
3,3	Estudio de Suelos	Global	1	$ 35.000.000	$ 35.000.000
3,4	Diseño Estructural	Global	1	$ 70.000.000	$ 70.000.000
3,5	Diseño Hidro - Sanitario y Gas	Global	1	$ 20.515.660	$ 20.515.660
3,6	Diseño Eléctrico y Citofonía	Global	1	$ 15.470.000	$ 15.470.000
3,7	Otros	Global	1	$ 20.000.000	$ 20.000.000
Total Costos de Estudios & Diseños					**$ 380.985.660**
4.0	**Programación, Construcción, & Gerencia de Obra**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
4.1	Honorarios de Construcción	% Costos	10%	$ 30.171.440.325	$ 3.017.144.033
4.2	Gerencia de Proyecto	% Costos	4%	$ 30.171.440.325	$ 1.206.857.613
Total Costos Programación, Construcción, & Gerencia de Obra					**$ 4.224.001.646**
5,0	**Tramites & Licencias**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
5,1	Licencia	No. Casas	82	$ 10.000.000	$ 820.000.000
5,2	Plusvalía	No. Casas	82	$ 1.000.000	$ 82.000.000
5,3	Reglamento de Propiedad Horizontal	Global	1	$ 25.000.000	$ 25.000.000
5,4	Cesión Tipo A	M2	9.200	$ 21.000	$ 193.200.000
5,5	Conexión de Servicios Públicos	No. Casas	82	$ 3.884.146	$ 318.500.000
Total Costos Tramites & Licencias					**$ 1.438.700.000**
6,0	**Gastos de Ventas**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
6,1	Comisión de Ventas	% Ventas	3,0%	$ 66.434.251.157	$ 1.993.027.535
6,2	Mercadeo & Publicidad	% Ventas	1,00%	$ 66.434.251.157	$ 332.171.256
6,3	Sala de Ventas	Global	1	$ 245.000.000	$ 245.000.000
Total Costos de Ventas					**$ 2.570.198.790**
7,0	**Costos Financieros & Administrativos**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
7,1	Intereses Financieros	% Costos	8%	$ 30.171.440.325	$ 1.640.513.606
7,2	Escrituración	No. Casas	82	$ 1.500.000	$ 123.000.000
7,3	Interventoría	% Costos	0,5%	$ 30.171.440.325	$ 150.857.202
7,4	Fiducia	% Costos	0,5%	$ 66.434.251.157	$ 332.171.256
7,5	Pólizas	Años	4	$ 15.000.000	$ 60.000.000
7,6	Administrativos Indirectos (Nom, Servicios, Papelería, Gastos V, Adm PH	Meses	42	$ 5.000.000	$ 210.000.000
7,7	Estructuración & Entregas Comunes	Global	1	$ 24.500.000	$ 24.500.000
7,8	Imprevistos		0,5%	$ 30.171.440.325	$ 150.857.202
Total Costos Financieros & Administrativos					**$ 2.691.899.265**
Total Costos Indirectos					**$ 11.305.785.361**
Costo Total del Proyecto (Lote + Costos Directos + Costos Indirectos)					**$ 51.494.225.686**

Ventas					Proyección Actual	
8,0	**Ingresos de Ventas & Otros**	**Precio M2**	**Área (M2)**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**Valor Ventas**
8,1	Ventas Casas Tipo A - Etapa 1A	$ 4.692.139	175,82	20	$ 824.971.856	$ 16.499.437.115
8,2	Ventas Casas Tipo B - Etapa 1A	$ 4.687.217	147,4	12	$ 690.895.833	$ 8.290.750.000
8,3	Ventas Casas Tipo A - Etapa 1B	$ 4.957.812	175,82	16	$ 871.682.450	$ 13.946.919.200
8,4	Ventas Casas Tipo A - Etapa 2A	$ 4.931.775	175,82	12	$ 867.104.607	$ 10.405.255.286
8,5	Ventas Casas Tipo B - Etapa 2A	$ 4.832.927	147,4	6	$ 712.373.423	$ 4.274.240.539
8,6	Ventas Casas Tipo A - Etapa 2B	$ 5.222.944	175,82	8	$ 918.298.000	$ 7.346.384.000
8,7	Ventas Casas Tipo B - Etapa 2B	$ 4.809.417	147,4	8	$ 708.908.127	$ 5.671.265.017
8,8	Desistimientos				$ -	$ -
Total Ingresos			**13.678,32**	**82**		**$ 66.434.251.157**
Utilidad Antes de 4*1000 & ICA						**$ 14.940.025.471**

4*1000 Y ICA				Proyección Actual	
9,0	**Impuestos**	**Unidad**	**Cantidad**	**V. Unitario**	**V. Total**
9,1	4*1000	% Ventas	0,500%	$ 66.413.027.157	$ 398.478.163
9,2	ICA	% Ventas	0,805%	$ 66.413.027.157	$ 534.624.869
Total					**$ 933.103.032**
Utilidad después de 4*1000 & ICA antes de Renta					**$ 14.006.922.439**

CUADRO RESUMEN PROYECTO TRAZO

		Valor	% / Ventas	% Costos
10,0	Precio lote	$ 10.017.000.000	15,1%	19,5%
10,1	Costos Directos	$ 30.171.440.325	45,4%	58,6%
10,2	Costos Indirectos	$ 11.305.785.361	17,0%	22,0%
10,3	Total	$ 51.494.225.686	77,5%	100,0%
10,4	Ventas	$ 66.434.251.157	100,0%	77,5%
10,5	**Utilidad Antes de 4*1000 & ICA**	**$ 14.940.025.471**	**22,5%**	**29,0%**
10,6	**4*1000 & ICA**	**$ 933.103.032**	**1,4%**	**1,8%**
10,7	**Utilidad después de 4*1000 & ICA antes de Renta**	**$ 14.006.922.439**	**21,1%**	**26,7%**

Jennifer Mojica Fonseca
Representante Legal
Mojica Constructora S.A.

Mery Yolanda Sisa Amado
Contador Publico
Tarjeta Profesional n°184217-T
cc.3.,195.798

CASA 01 CONDOMINIO RESIDENCIAL TRAZO – 001
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO
ENTRE
MOJICA CONSTRUCTORA S.A.
Y
XXXXXX

Entre los suscritos a saber, por una parte **JENNIFER MOJICA FONSECA** domiciliado en la ciudad de Bogotá e identificada con cedula de ciudadanía número 35.478.325 expedida en Chía, actuando como Segundo Suplente del Gerente y Representante Legal debidamente facultado por la Sociedad Mojica Constructora S.A. (antes CASA CHIA S.A.), Sociedad colombiana domiciliada en la Ciudad de Chía, constituida por medio de la Escritura pública No. 245 del 9 de Abril de 1.988 Notaría Única de Chía, y con domicilio principal en la ciudad de Chía, todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio, con Nit. 800030893-0, Sociedad que en adelante se llamará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, y por la otra, **XXXXX,** ciudadano Colombiano, mayor de edad e identificado con cedula de ciudadanía número **XXXXX** expedida en **XXXXX,** de estado civil **XXXXX,** que para efectos del presente contrato se denominará **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas y en su defecto por la ley.

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha **XXXXX** del dos mil veintiuno (2021), **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE TESORERÍA FIDEICOMISO PROYECTO TRAZO– CASAS** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO TRAZO – CASAS**., con el objeto de:

OBJETO Y FINALIDAD: El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE TESORERÍA FIDEICOMISO PROYECTO TRAZO– CASAS** tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorgue el GERENTE en representación de los FIDEICOMITENTES quienes son los únicos responsables del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen los FIDEICOMITENTES y los ENCARGANTES y/o PROMETIENTES COMPRADORES en los fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIA conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del GERENTE.

SEGUNDA: Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de “enajenador de vivienda”, en los términos de la Ley 1796 de 2.016, y sus normas reglamentarias, y que por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en dichas normas.

TERCERA: Que mediante la suscripción de la presente promesa de compraventa, **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio del (los) bien (es), que se describe (n), de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta real y efectiva a favor de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y estos se obliga a comprar por el régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, el derecho de dominio y la posesión que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** tiene y ejercita sobre el inmueble identificado como **CASA NÚMERO XX (X),** que hace parte del CONDOMINIO RESIDENCIAL TRAZO P.H., ubicado en la Vereda Chuntame Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca

SEGUNDA: AREA, LINDEROS GENERALES DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL TRAZO: Tiene un área total TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMETROS (32.740.66) M2 Aproximadamente. Esta comprendido dentro de los siguientes linderos. Partiendo del punto M19 al punto M13 en distancia aproximada, en línea quebrada Pasando por los puntos M18, M17, M16, M15, M14 y en distancias sucesivas de SESENTA METROS (60.00mts.), NUEVE METROS CON VEINTE CENTIMETROS (9.20mts), VEINTICUATRO METROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS (24.52mts.), CUARENTA Y UN METROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMETROS (41.57mts.), TREINTA Y TRES METROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMETROS (33.37mts.), CINCUENTA Y SIETE METROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS (57.85mts.); lindando con lote 2 cesión; Del punto M13 al punto M5 en distancia aproximada , en línea recta y en distancia aproximada de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMETROS (267.47mts.) lindando con predios urbanización bosques de la montaña; Del punto M5 al punto M8 en distancia aproximada , en línea quebrada, pasando por los puntos M6, M7, en distancias sucesivas de OCHENTA Y UN METROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMETROS (81.69mts.), CINCO METROS CON DIECISEIS CENTIMETROS (5.16mts.), SESENTA Y SESIS METROS CON VEINTIOCUATRO CENTIMETROS (66.24mts.), Lindado con predios condominio Guarigua; Del punto M8 al punto M19 punto de partida en distancia aproximada, en línea recta y en distancia aproximada de CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS (189.39mts). Lindando con vallado al medio sobre vía publica del camino de la quinta Guevara y encierra. No obstante su extensión, se trasfiere como cuerpo cierto. A este predio le corresponde las cedulas Catastral 00-00-0002-0666-000, 00-00-0002-5091-000, 00-00-0002-0663-000**,** y la Matrícula inmobiliaria es la **176-203204,** de la Oficina de Registro Zipaquirá.

TERCERA.- AREA, LINDEROS Y ESPECIFICACIONES DE LA CASA NÚMERO UNO (1) XXXXX

Parágrafo 1°: ESPECIFICACIONES EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta que su inmueble sea entregado con especificaciones iguales o similares a las exhibidas en la sala de ventas del proyecto que declaran conocer, conservando la calidad de materiales y construcción. No obstante, si por cualquier motivo los materiales ofrecidos son descontinuados, no se consiguen en el mercado, o no cumplen con los estándares requeridos, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho a cambiarlos por unos de la misma calidad y especificaciones similares.
Parágrafo 2°: Las zonas de esparcimiento con que cuenta el Condominio Residencial Trazo son: Portería, Club House, espacio para gimnasio, chut de basuras, zona de camping, piscina, Parque Infantil, parque para mascotas, zona de BBQ, parqueaderos para visitantes y amplias zonas verdes.
Parágrafo 3°: LICENCIAS: El proyecto cuenta con Licencia de parcelación numero 237 del 18 de abril de 2018, modificada por la resolución número 235 del 9 de Octubre de 2020 y prorrogada con la resolución número 61 del 25 de Marzo de 2021 expedidas por la Alcaldía Municipal de Cajicá Cundinamarca.

Parágrafo 4°: Las imágenes presentadas en avisos impresos y/o cualquier otro medio de publicidad, son representaciones artísticas del diseño que pueden variar una vez construidas y por lo tanto no constituyen ningún tipo de compromiso contractual por parte de la constructora. Las áreas ofrecidas en las cotizaciones y avisos impresos y/o cualquier otro medio de publicidad del proyecto, corresponden a las áreas construidas aproximadas e incluyen el área privada construida del inmueble más el área que ocupan los muros, columnas, ductos, entre otros que se encuentran ubicados al interior del inmueble. Lo anterior sin perjuicio de que puedan surgir modificaciones con la expedición de la licencia de construcción y el proceso de diseños técnicos. Los muebles y demás elementos decorativos utilizados en los renders y/o casa modelo, no hacen parte de la venta. El proyecto se desarrollará por etapas y su ejecución está sujeta a las condiciones del mercado. Las áreas comunes y recreativas se desarrollarán de manera progresiva y de acuerdo al avance constructivo por etapas y la entrega está condicionada a que su desarrollo se lleve a cabo. Las características de los inmuebles, zonas de comunes, podrán ser objeto de modificación de acuerdo a la disponibilidad en el mercado de los materiales. El estrato socioeconómico actual puede variar en cualquier momento por decisión de las autoridades competentes.

CUARTA.- TRADICION: Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TUCURINCA,** cuya vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, adquirió mediante escritura pública escritura pública 2592 del 28 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaria 42 de Bogotá, posteriormente constituyo parcelación mediante escritura pública 1589 del 8 de Junio de 20221 de la Notaria Segunda de Chía, donde se generó el Proyecto Trazo, el cual le corresponde la matricula inmobiliaria número 176-203204 de la oficina de registro de Zipaquirá.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: el precio total del inmueble prometido en venta es la suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($XXXXX000,oo)**, suma que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a pagar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** así:

a) La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($XXXXX.000,oo)** que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción a la firma del presente contrato de compraventa.
b) La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($XXXXX.000,oo)** que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**se obliga a pagar el día **XXXXX** 2022 mediante consignación a su encargo fiduciario número **XXXXX**, presentando en el Banco la tarjeta que se le entrego en el momento de iniciar la compra.
c) Y el saldo del precio**,** es decir la suma **XXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($XXXXX.000,oo)** que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a cancelar con el producto de un crédito hipotecario o leasing habitacional que solicitarán a una entidad financiera legalmente establecida y autorizada para tal fin, que en el contenido del presente contrato se llamará EL BANCO, con hipoteca en primer grado a su favor. En caso de que el saldo se pague con recursos propios se deberá pagar con cheque de gerencia a nombre de FIDUCIARIA CREDICORP S.A. con cinco (5) días de anticipación a la firma de la escritura.

Parágrafo 1°: En caso de incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas a que se refieren los literales b, c) de la presente clausula, **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** cancelaran a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley.
Parágrafo 2: Dentro del valor estipulado en la Clausula Quinta del presente contrato de compraventa quedo incluido descuento por pronto pago, por tanto, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** no reconocerá más descuentos.

SEXTA: ARRAS DE RETRACTO: Las parte pactan como arras de retracto la suma de **XXXXX** millones de pesos moneda legal colombiana ($**XXXXX**000,oo**)**; equivalente al diez por ciento (10%) del precio total

del inmueble objeto de esta promesa, determinado en la clausula Quinta del presente contrato, tendrá el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. En concordancia con lo señalado en la cláusula de MORA, es claro que la suma correspondiente a las arras de retracto serán tenidas por las partes como la estimación anticipada de los perjuicios, razón por la cual ninguna de las partes podrá alegar una reclamación, perjuicio y/o indemnización adicional a la aquí pactada.

SEPTIMA.- CREDITO: En caso que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** requiera(n) crédito, se obliga(n) a adelantar y tramitar ante **EL BANCO,** su solicitud de crédito reuniendo y presentando los requisitos mínimos que **EL BANCO** exija, y que presentarán noventa (90) días calendarios antes de la fecha de la firma de la escritura pública, con que se da cumplimiento al presente contrato. Para la solicitud del crédito**. EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) especialmente que conoce(n) el monto de los ingresos mínimos requeridos para aprobar el crédito y la forma de acreditarlos, declarando cumplirlos fielmente. Si después de radicado el crédito, **EL BANCO** exigiese otros documentos, se obligan a presentarlos en el plazo que les fije **EL BANCO,** o en su defecto **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Igualmente se obliga(n) **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija **EL BANCO** necesarios para el otorgamiento del crédito derivado de éstos, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no dieren cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** quien podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectiva la cláusula penal por incumplimiento de que trata este contrato en cláusula Sexta. No obstante, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito, sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que perfeccionará este contrato, **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a cancelar intereses a la **PROMETIENTE VENDEDORA** a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha pactada para la firma, hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento.

Parágrafo 1°: EL BANCO liquidará el crédito una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca, junto con el certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido a su favor. Si a la fecha de la liquidación del crédito de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no existieren obligaciones a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y a favor de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autorizan desde ahora a **EL BANCO** para que el valor del crédito le sea entregado directamente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA.**
Parágrafo 2°: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para garantizar el pago del precio total de venta, deberá haber cumplido todos los trámites adicionales, tendientes al desembolso del crédito por parte del **BANCO** o la entidad que otorgue el Leasing Habitacional, determinado en la Cláusula Quinta **literal** XXXXX**),** como firma de pagaré, constitución de seguros, minuta de hipoteca y demás documentos necesarios, trámites que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran conocer y acepta cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quienes asumirán las consecuencias señaladas en este contrato.
Parágrafo 3°: Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccionará este contrato y hasta la fecha de abono efectivo del saldo que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagarán con el producto del crédito que **EL BANCO** les otorgará**, EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerán a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** intereses de subrogación a la tasa máxima legal permitida por la ley.

Parágrafo 4°: LA PROMETIENTE VENDEDORA o un representante suyo podrá colaborar, con **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el trámite de los documentos con destino a **EL BANCO**, sin que por ello asuma responsabilidad alguna, y lo anterior no exonera ni disminuye la responsabilidad de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que es exclusivamente de su cargo.
Parágrafo 5°: En el evento en que reunidos por parte de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todos los requisitos exigidos por **EL BANCO,** éste negase el préstamo solicitado por causas ajenas a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** este contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo **LA PROMETIENTE VENDEDORA** restituir los dineros recibidos a cuenta del negocio, sin deducción alguna y sin causación de intereses, en un plazo no mayor a 60 días. Si se debiese el rechazo del crédito a causas imputables a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** como por ejemplo tener sanción bancaria, no cumplir con los ingresos mínimos requeridos, o no poder probar tales ingresos mínimos, entre otros, el contrato también se resolverá de pleno derecho, pero en tal evento **LA PROMETIENTE VENDEDORA** restituirá los dineros recibidos, previa deducción de la suma pactada como arras.
Parágrafo 6°: Si por algún motivo **EL BANCO** le negare el crédito a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** esta podrá evitar la resolución del contrato obligándose incondicionalmente a pagar, a la orden de **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** cinco (5) días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura pública, el saldo del precio con cheque de gerencia.

OCTAVA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública, pacífica y tranquila del mismo, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. En todo caso **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

NOVENA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprenderá además, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Condominio Residencial TRAZO, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, y que quedarán establecidos en el citado reglamento, una vez **LA PROMETIENTE VENDEDORA** lo haya elevado a escritura pública.

Parágrafo 1°: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan que respetarán el reglamento de Propiedad Horizontal al que se somera el inmueble objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que les corresponda, a partir de la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
Parágrafo 2°: Cualquier modificación del inmueble objeto de este contrato en los trámites de la constitución del régimen de propiedad horizontal, en donde se definan los linderos definitivos del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, deberá ser notificada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y se suscribirá un otrosí en donde se indique las modificaciones que ha tenido el inmueble objeto de este contrato, circunstancia ésta que desde ahora aceptan y conocen las partes aquí contratantes.

DECIMA.- ENTREGA: LA PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** simultáneamente con la firma de la escritura pública, con que se dé cumplimiento a este contrato, es decir el **día XXXXX**

Parágrafo 1°: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde ahora se obliga en forma expresa e irrevocable a pagar las cuotas de administración provisional desde la fecha de la escritura pública y entrega del inmueble, en proporción al coeficiente de la vivienda establecido en el reglamento de propiedad horizontal.
Parágrafo 2°: Si por ocurrencia de circunstancias que le hayan sido ajenas a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, ésta no pudiere hacer entrega material del inmueble en esta fecha, le será permitido posponerla hasta sesenta (60) días hábiles, avisando con treinta (30) días de anticipación a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con indicación de la nueva fecha de entrega, por medio de correo certificado. Así mismo, una vez que el inmueble objeto de este contrato esté listo para la entrega por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** ésta dará aviso con quince (15) días de anticipación a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por correo certificado, a la dirección registrada por ellos.
Parágrafo 3°: Para el momento de la entrega es posible que aún se estén adelantando obras en los exteriores o en zonas comunes de Condominio, por lo cual desde ahora **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan esta posible incomodidad. Igualmente aceptan desde ahora **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que mientras **LA PROMETIENTE VENDEDORA** tenga algunas casas de su propiedad dentro de esta Parcelación, podrá ingresar bajo su responsabilidad personas que muestren interés en adquirir un inmueble en este proyecto.
Parágrafo 4°: Las partes acuerdan que durante el proceso de construcción del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa estará restringido el acceso a la obra al personal diferente a obreros, contratistas y personal de construcción. Sólo se podrá visitar los días sábados en horas de la mañana, informando el nombre e identificación del personal y haciéndose responsable de cualquier eventual accidente de obra, en razón a que accede por su cuenta y riesgo; por ningún motivo se permitirá el acceso de menores de edad a la obra.
Parágrafo 5°: LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará el inmueble, objeto de este contrato, dotado de los servicios ofrecidos (acueducto, alcantarillado, energía y gas)**.** La conexión de la línea telefónica para el inmueble, así como la instalación de la misma, que dependen del prestador del servicio, correrán por cuenta exclusiva de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.
Parágrafo 6°: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán de cargo de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros, que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley.-
Parágrafo 7°: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta

DECIMA PRIMERA.- PAZ Y SALVO: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, impuestos, tasas, derechos liquidados o reajustados, contribuciones, tasas de servicios públicos y/o cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa.

Parágrafo 1°: IMPUESTO PREDIAL: El impuesto predial será pagado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quedando **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** obligados a reembolsarle la prorrata que le corresponde a partir de la fecha de entrega del inmueble. Este reembolso deberá ser cancelado antes de la firma de la Escritura Pública que perfeccione este negocio.
Parágrafo 2°: Salvo culpa o negligencia de su parte, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía.
Parágrafo 3°: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Municipio un nuevo impuesto de Valorización sobre el inmueble objeto de la presente compraventa, antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por **EL(A)(LOS)**

PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) quien deberá cancelarlo antes de la fecha de la firma de la escritura, como requisito para que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** esté obligada a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato.

DECIMA SEGUNDA.- ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA: LA PROMETIENTE VENDEDORA y **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato el día **XXXXX, a las 11:00 de la mañana en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Segunda de Chía**.

Parágrafo 1°: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no contase con los documentos que de acuerdo con la ley, deben protocolizarse con ella, para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su obtención, para lo cual, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dará aviso escrito por correo certificado a la dirección suministrada por **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** . Es responsabilidad de éstos comunicar por escrito a **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** cualquier cambio de dirección.
Parágrafo 2°: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado, o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.
Parágrafo 3°: La obligación de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entienden vinculantes para **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de común acuerdo entre las partes.
Parágrafo 4°: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan que identificaron claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de este contrato y de la Parcelación al cual pertenecen, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características.
Parágrafo 5°: Para la firma de la Escritura de Compraventa que perfeccione el presente contrato, **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberán estar a paz y salvo en todas las obligaciones estipuladas en el presente documento, así como en el pago de la totalidad de los Adicionales por ella solicitados y aprobados que no hayan incluidos dentro del precio estipulado en la Clausula Quinta del presente contrato.

DECIMA TERCERA.- GASTOS: Los gastos notariales que se causen por concepto de la escritura de la venta del inmueble prometido en venta, correrán por cuenta de las partes por mitad. Los respectivos impuestos de Beneficencia y Registro de la venta y todos los de la hipoteca, si hay lugar a ella, correrán por cuenta exclusiva de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).**

DECIMA CUARTA.- MORA: En caso de mora por parte de **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en los pagos establecidos en esta promesa, reconocerá a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida vigente al momento del pago.

Parágrafo 1°: En el caso de la mora **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autorizan a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a hacer la imputación de los pagos, primero a intereses y finalmente a capital.

Parágrafo 2°: La aceptación por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de los intereses por mora y del monto de las cuotas vencidas luego de la fecha estipulada, no significará en ningún caso novación o modificación de los términos del presente contrato de promesa de compraventa, de tal manera que en caso de que **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se encuentre en mora de más de cuarenta y cinco (45) días calendario en el pago de cualquiera de las cuotas del precio de venta convenidas en el presente contrato, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá dar por resuelto el presente contrato y hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad para ello de declaración judicial y quedando de inmediato **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en absoluta libertad de disponer del valor de las arras y de vender el bien inmueble como consecuencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa.
Parágrafo 3°: En caso de que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dé por resuelto el presente contrato de promesa de compraventa devolverá a **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el saldo de lo que hayan aportado hasta el momento, sin intereses, luego de deducir el valor de las arras y los respectivos intereses por mora causados por el no pago de las cuotas vencidas. La devolución por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes contados a partir de la fecha de la resolución del contrato de promesa de compraventa; si **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere recibido el bien inmueble a cualquier título debe hacer entrega de éste a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** inmediatamente se le comunique la rescisión del presente contrato de promesa de compraventa.
Parágrafo 4°: La suma correspondiente a las arras de retracto serán tenidas por las partes como la estimación anticipada de los perjuicios, razón por la cual ninguna de las partes podrá alegar una reclamación, perjuicio y/o indemnización adicional a la aquí pactada.

DECIMA QUINTA. -CASA MODELO: **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** conocen y aceptan que se podrá tener una o dos Casas Modelo en el Condominio Residencial Trazo y se obligan a respetar y permitir el libre acceso a las mismas, durante toda la gestión de ventas del proyecto en mención.

Parágrafo: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones iguales o similares a las exhibidas en la sala de ventas del proyecto que declaran conocer, conservando la calidad de materiales y construcción. Así mismo aceptan que las imágenes presentadas en la publicidad pueden variar una vez construidas y que los muebles y enseres que están el material publicitario, son elementos de decoración que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.

DECIMA SEXTA.- DESTINACION VIVIENDA: El inmueble objeto de la presente venta será destinada única y exclusivamente para vivienda familiar, el garaje para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura, todo lo cual **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declaran conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

DECIMA SEPTIMA. -PERMISO PARA ENAJENACION DE INMUEBLES: La Alcaldía Municipal de Cajicá, otorgó el permiso para su enajenación, con número de radicación **XXXXX** de fecha **XXXXX** de **XXXXX** de 2021 y con fecha de autorización **XXXXX** 2021.

DECIMA OCTAVA.- DESENGLOBE CATASTRAL: Es obligación de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desenglobe de cada una de las unidades que conforman el Condominio Residencial TRAZO, una vez se legalice la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto.

Parágrafo: **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que hasta tanto no se haya realizado el desenglobe de las unidades por parte de la autoridad correspondiente, el impuesto predial causado con posterioridad a la entrega, se pagará a **LA PROMETIENTE VENDEDORA,** en la prorrata correspondiente, de acuerdo con los coeficientes del Reglamento de Propiedad Horizontal y deberá ser reembolsado con el simple recibo de la cuenta de cobro que ésta emita.

DECIMA NOVENA.- DECLARACION: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declaran que los recursos entregados para el pago del inmueble descrito en la cláusula primera de este escrito provienen de las fuentes que en virtud de su objeto social y/u oficio desarrollan lícitamente, y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia.

VIGESIMA. -MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él consagradas.

VIGESIMA PRIMERA.-AUTORIZACION PARA CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO: EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autorizan a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para que, con fines de información comercial y/o financiera, consulte y circule información a las entidades de consulta de bases de datos.

VIGESIMA SEGUNDA.- CESION DEL CONTRATO: **EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autorizan de manera expresa a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a ceder el presente contrato sin necesidad de autorización, requerimiento o formalismo alguno, a cualquier persona natural o jurídica, cesión que podrá hacer incluso el día de la firma de la escritura pública que perfecciona el presente contrato.

VIGESIMA TERCERA.- DECLARACIONES DEL CONSTRUCTOR: 1.-. Acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. 2.- Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. Que en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. 3.- declara que ostentará la calidad de Enajenador de Vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones de amparo patrimonial establecidas en la misma.

En el marco de la Ley 1943 de 2018 (artículo 53), EL FIDEICOMISO en calidad de propietario fiduciario, EL FIDEICOMITENTE , Según el numeral **XXXXX** de la cláusula primera del contrato de fiducia mercantil en calidad de CONSTRUCTOR, y EL(LOS) COMPRADOR(ES) declaran lo siguiente: (i) que el precio pactado en esta promesa corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; (ii) que el valor del inmueble está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición y no existen bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto; (iii) declaramos, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, y, que no existen sumas que se hayan convenido o se vayan a facturar por fuera de la misma; y, (iv) conocen que a partir del primero (1.º) de enero de dos mil diecinueve (2019), no son constitutivos de costo de los bienes raíces las sumas no desembolsadas a través de entidades financieras.

VIGESIMA CUARTA: DECLARACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR: a) La finalidad del contrato fiduciario es instrumentar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el proyecto denominado

CONDOMINIO RESIDENCIAL TRAZO P.H. y permitir a la sociedad **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.**., ejecutar el Proyecto de Vivienda de acuerdo a la ley 675 del 3 de Agosto de 2001; y por lo tanto la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto. **b) LA PROMETIENTE VENDEDORA** como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO ante **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor de acuerdo con la Ley debe asumir. De igual manera, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y APORTANTE** responderán ante la **FIDUCIARIA** y **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** por los trámites y demás funciones que hayan asumido en virtud del contrato fiduciario. **c) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** llevará por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en el inmueble fideicomitido el PROYECTO denominado CONDOMINIO RESIDENCIAL TRAZO P.H.; y asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del PROYECTO, ante **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. **d) EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de transferencia de la propiedad a título de compraventa, para la solemnización de esta promesa. **e) LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de la tradición, en su calidad del patrimonio Autonomo o Propietario Fiduciario. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** suscribirá junto con **LA FIDUCIA**RIA, las Escrituras de Compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo y responder por los vicios. **El FIDEICOMITENTE APORTANTE** igualmente lo hará respecto de la responsabilidad por el saneamiento de la tradición del lote. **f)** En el proyecto inmobiliario la gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO, ni asume en relación con el PROYECTO obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. LA FIDUCIARIA no es comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del PROYECTO, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO denominado **CONDOMINIO RESIDENCIAL TRAZO P.H**. y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. **g)** EL GERENTE DEL PROYECTO realizará las entrevistas a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual los Prometientes Compradores deberán prestar toda la colaboración y suministrar toda la documentación necesaria para que **LA FIDUCIARIA** haga las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás; y determine la procedencia o no de la vinculación del Prometiente Comprador como adquirente de las unidades de propiedad horizontal.

VIGESIMA QUINTA. VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA. LAS PARTES reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente contrato, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente contrato y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.
De conformidad con lo anterior, cada una de las partes declara:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la respectiva parte.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tiene plenas facultades legales y estatuarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

VIGESIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES. Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 cada una de las partes se obliga a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

VIGESIMA SEPTIMA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. Una vez leído y comprendido se suscribe por cada una de las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día en que quede firmado por **LAS PARTES**, es decir, una vez firme **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las totalidad de **LAS PARTES** no tendrá validez el presente contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes. Sin embargo, la fecha de suscripción del presente contrato será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos (2) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

NOTIFICACIONES: Las partes aceptan que cualquier comunicación, notificación aviso e informe, que se deban dar en ejecución de este contrato, lo harán por escrito enviado por correo certificado a las siguientes direcciones y dirigido a las siguientes personas, incluido el aviso en que informen sobre el cambio de alguno de los datos que se consignan a continuación:

LA PROMETIENTE VENDEDORA:
Dirección: KM 3 Vía Chía- Cajicá, costado Occidental
Teléfono: 8621722 -8621492
Ciudad: Chía- Cundinamarca
Attn: JENNIFER MOJICA FONSECA – MOJICA COSNTRUCTORA S.A.
Mail: cm@mojicaconstructora.com

EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):
Dirección:
Teléfono:
Ciudad:

Mail:

Como constancia de todo lo anterior, se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, en Chía, Departamento de Cundinamarca, el día **XXXXX** de 2022.

LA PROMETIENTE VENDEDORA	**EL(A)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**
JENNIFER MOJICA FONSECA	**XXXXX**
C.C. No. 35.478.325 de Chía	**C.C. No.**

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA PRORROGA A LA RESOLUCIÓN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA)"

RESOLUCIÓN N° PRR..... 061 DE 2021

(...25 MAR 2021...)

"POR LA CUAL SE OTORGA PRORROGA A LA RESOLUCIÓIN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA)"

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 **18 de diciembre de 2020**, el arquitecto **MILTON ALFREDO CAMPOS F**, identificado con cédula de Ciudadanía **No. 80.496.906**, actuando como apoderado, radicó ante este despacho la solicitud de ***PRORROGA A LA RESOLUCIÓIN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA),*** bajo el número de expediente **25126-0-20-0350**, respecto del predio, ubicado en la **VEREDA CHUNTAME, LOTE SANTA MONICA, TUCURINCA Y LOTE TUCURINCA**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **176-7186 , 176-45061 y 176-14253** y Códigos Catastrales **00-00-00-00-0002-0663-0-00-00-0000, 00-00-00-00-0002-0666-000-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0002-5091-0-00-00-000,** respectivamente, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad por derecho de dominio a título de fiducia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO TUCURINCA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificado con **NIT. 830.053.036-3**, representada legalmente por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía **N° 71.595.208 de Medellín**, quién certifica como fideicomitentes a las sociedades **AFILOS S.A.S** identificada con **NIT 900.667.358-9**, con porcentaje de participación del 31,65%, la sociedad **ALAMOS S.A.S.** identificada con **NIT 900.725.955-5**, con porcentaje de participación del 31,65%, ambas representadas legalmente por **JORGE ANDRES BRIJALDO ROJAS,** identificado con cedula de ciudadanía **N° 74.380.307** de Duitama y la sociedad **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.**, identificada con **NIT. 800.030.893-0**, con porcentaje de participación del 36,70% y representada legalmente por **RAFAEL MOJICA DUARTE** identificado con cédula de ciudadanía **No. 2.895.587 de Bogotá, D.C.**; quienes a su vez dan poder amplio y suficiente para el presente trámite al señor **RAFAEL EDUARDO MOJICA FONSECA** identificado con cédula de ciudadanía **No. 11.204.573**.

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.

Término de vigencia de 24 meses la cual fue notificada personalmente el 26 de Abril de 2018, entendiéndose ejecutoriada el día 15 de mayo del 2018.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA PRORROGA A LA RESOLUCIÓN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA)"

Sin embargo, en virtud del Decreto No 691 del 22 de Mayo de 2020 que adiciono el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto Único 1077 de 2015 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio decidió ampliar de manera automática por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes, contados a partir de la fecha de su publicación (22 de Mayo de 2020), en tal sentido la citada ***RESOLUCIÓIN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA)***, , se encuentra en los supuestos procesales de la norma, en tal sentido la vigencia de la citada licencia se extiende en virtud de la disposición legal hasta el día 15 de Febrero de 2021.

Que en la solicitud de prórroga se certifica el avance de la obra.

Que de acuerdo con el artículo **2.2.6.1.2.4.1** del Decreto 1077 de 2015 modificado por los Decretos 2218 de 2015 y 1197 de 2016 "Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas"

Que la petición realizada se efectuó dentro del término legal y con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo **2.2.6.1.2.4.1** del Decreto 1077 de 2015 modificado por los Decretos 2218 de 2015 y 1197 de 2016, según el cual "la solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ***PRORROGA A LA RESOLUCIÓIN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA),*** bajo el número de expediente **25126-0-20-0350,** respecto del predio, ubicado en la **VEREDA CHUNTAME, LOTE SANTA MONICA, TUCURINCA Y LOTE TUCURINCA,** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **176-7186 , 176-45061 y 176-14253** y Códigos Catastrales **00-00-00-00-0002-0663-0-00-00-0000, 00-00-00-00-0002-0666-000-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0002-5091-0-00-00-000,** respectivamente, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad por derecho de dominio a título de fiducia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO TUCURINCA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificado con **NIT. 830.053.036-3,** representada legalmente por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía **N° 71.595.208 de Medellín**, quién certifica como fideicomitentes a las sociedades **AFILOS S.A.S** identificada con **NIT 900.667.358-9**, con porcentaje de participación del 31,65%, la sociedad **ALAMOS S.A.S.** identificada con **NIT 900.725.955-5**, con porcentaje de participación del 31,65%, ambas representadas legalmente por **JORGE ANDRES BRIJALDO ROJAS,** identificado con cedula de

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA PRORROGA A LA RESOLUCIÓN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA)"

ciudadanía **N° 74.380.307** de Duitama y la sociedad **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.**, identificada con **NIT. 800.030.893-0**, con porcentaje de participación del 36,70% y representada legalmente por **RAFAEL MOJICA DUARTE** identificado con cédula de ciudadanía **No. 2.895.587 de Bogotá, D.C.**; quienes a su vez dan poder amplio y suficiente para el presente trámite al señor **RAFAEL EDUARDO MOJICA FONSECA** identificado con cédula de ciudadanía **No. 11.204.573**.

ARTÍCULO 2º. La presente resolución otorga por una sola vez un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que se vence la licencia inicial contenida en la ***RESOLUCIÓIN N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018***, teniendo en cuenta para dicha Resolución una Vigencia Inicial comprendida entre **15 de mayo del 2018 al 15 de febrero del 2021**

LA PRÓRROGA TIENE UNA VIGENCIA DESDE EL 15 DE FEBRERO DEL 2021 HASTA EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2022.

ARTICULO 3°: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante, bien ese directamente o a través de su apoderado debidamente constituido, igualmente deberá notificarse a los terceros de conformidad con el Articulo 69 de la Ley 1437 de 2011. 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, y teniendo en cuenta lo señalado en el Decreto legislativo 491 de 2019 en su artículo 4.

ARTICULO 4°: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición dentro de los 10 días siguiente a la notificación ante la Secretaría de Planeación, conforme el Articulo 76 de la Ley 1437 de 2011 y lo señalado en el Decreto 1077 de 2015

Dada en Cajicá a los 25 MAR 2021 2021

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Elaboró	Daniela Alejandra Tarazona Contreras		Profesional Universitario
Revisó y Aprobó	Diana Marcela Rico Navarrete		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	Cesar Augusto Cruz González		Secretario de Planeación
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
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

RESOLUCIÓN N° MOD L.V.....0235..... DE 2020

(.....09 OCT 2020.....)

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCION N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

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 **10 DE SEPTIEMBRE DE 2019**, el señor **MILTON CAMPOS,** identificado con cédula de Ciudadania **No 80.496.906,** obrando en nombre del apoderado, radica ante este despacho la solicitud de "**MODIFICACION A LA RESOLUCION N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA",** bajo el radicado **No. 18272-2019** y expediente **No. 25126-0-19-0485**, respecto de los predios rurales ubicados en la ***VEREDA CHUNTAME***, *denominados* ***LOTE SANTA MONICA, TUCURINCA y LOTE TUCURINCA,*** identificados con códigos catastrales nuevos **00-00-00-00-0002-0663-0-00-00-0000, 00-00-00-00-0002-0666-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0002-5091-0-00-00-0000,** y con folios de matrícula inmobiliaria números **176-7186, 176-45061 y 176-14253**, respectivamente, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad por derecho de dominio a titulo de fiducia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO TUCURINCA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificado con **NIT. 830.053.036-3,** representada legalmente por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía **N° 71.595.208 de Medellín**, quién certifica como fideicomitentes a las sociedades **AFILOS S.A.S** identificada con **NIT 900.667.358-9**, con porcentaje de participación del 31,65%, la sociedad **ALAMOS S.A.S.** identificada con **NIT 900.725.955-5**, con porcentaje de participación del 31,65%, ambas representadas legalmente por **JORGE ANDRES BRIJALDO ROJAS,** identificado con cedula de ciudadanía **N° 74.380.307** de Duitama y la sociedad **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.**, identificada con **NIT. 800.030.893-0**, con porcentaje de participación del 36,70% y representada legalmente por **RAFAEL MOJICA DUARTE** identificado con cédula de ciudadanía **No. 2.895.587 de Bogotá, D.C.**; quienes a su vez dan poder amplio y suficiente para el presente trámite al señor **RAFAEL EDUARDO MOJICA FONSECA** identificado con cédula de ciudadanía **No. 11.204.573**.

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 urbanístico presentado integrado por los tres predios se encuentran en dos tipos de suelo: a) **RURAL** Actividad **CORREDOR VIAL SUBURBANO** y b) **RURAL** Actividad **RESIDENCIAL SUBURBANO.**

Que el solicitante dispone de la disponibilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. N° **EPC-VSP-025-2017**, expedida de fecha **25 DE ENERO DE 2018**, bajo las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** Vivienda y comercio
- **N° DE UNIDADES:** ochenta y ocho (88) casas, noventa y seis (96) apartamentos y mil ochocientos (1800) M2 de comercio.

La viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años** a partir de la fecha de aprobación **25 DE ENERO DE 2018** 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, la cual fue objeto de estudio al momento de conceder la licencia de Parcelación No PARCE- 237 de 19 de Abril de 2018.

Que mediante la **Resolución No. 402 del 26 de noviembre de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE PRORROGA A LA VIABILIDAD EPC-VSP-025-2017",** la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A., EPC, resuelve otorgar prórroga por un término de un año a partir de la fecha de expiración de la viabilidad de servicios públicos otorgada para de ochenta y ocho (88) casas, ciento ochenta (180) apartamentos y mil ochocientos (1800) metros cuadrados de comercio.

Que el presente proyecto fue revisado bajo el Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, teniendo en cuenta que fue la norma con la cual se otorgó la Licencia de Parcelación contenida en la **RESOLUCION N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018** mediante la cual se otorgó **"LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA",** según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 hoy en día compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Que el proyecto fue objeto de acta de observaciones y correcciones **No 566 DE FECHA 03 DE DICIEMBRE DE 2019** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada al solicitante y apoderado el dia **11 de diciembre de 2019**, al señor **RAFAEL MOJICA DUARTE** identificado con cédula de ciudadanía **No. 2.895.587 de Bogotá, D.C.**

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACION

Que con oficio radicado **No. 45-2020** de fecha **09 de marzo de 2020** se procede a radicar la respuesta al Acta de observaciones y correcciones **No 566 DE FECHA 03 DE DICIEMBRE DE 2019,** por parte del solicitante, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con oficio radicado **No.3716-2020** de fecha **29 de julio de 2020** se procede a radicar respuesta complementaria al acta de observaciones y correcciones **No 566 DE FECHA 03 DE DICIEMBRE DE 2019,** y al alcance del correo electrónico enviado con fecha 03 de julio de 2020, por parte del solicitante, con la cual se da cumplimiento total a la misma.

Que los predios objeto de la licencia se encuentran ubicados en dos tipos de suelo diferentes, que tendrán incidencia en las áreas indicadas para cada uno de los usos. El primer uso de suelo es el uso **Rural – Corredor Vial Suburbano**, cuya norma según el Acuerdo Municipal 16 de 2014 Artículo 139 permite construcciones hasta de cinco (5) pisos en vivienda agrupada multifamiliar conforme a la ficha NUG-R-05, así mismo la densidad está determinada por los índices de ocupación del treinta por ciento (30%) del área neta parcelable y el índice de construcción del ciento cincuenta por ciento (150%) del área neta parcelable. El segundo uso de suelo es el uso **Rural – Residencial Suburbano**, cuya norma según el Acuerdo Municipal 16 de 2014, Artículo 139 permite para predios iguales o superiores a veinte mil metros cuadrados (20.000 M2) construcciones hasta de Dos (2) pisos y altillo en vivienda agrupada conforme a la ficha NUG-RS-04, así mismo la densidad está determinada por los índices de ocupación del veinte por ciento (20%) del área neta parcelable y el índice de construcción del cuarenta por ciento (40%) del área neta parcelable, con una ocupación máxima de unidades de diez unidades (10 UND) por cada veinte mil metros cuadrados (20.000 M2).

Que en relación con las áreas de cesión es importante señalar que las mismas fueron establecidas inicialmente en la **RESOLUCION N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018** mediante la cual se otorgó **"LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA",** Cesión que se ha planteado en el sitio conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, por un **ÁREA EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%)** del área neta parcelable del predio o predios que conforman el proyecto correspondiente a **Nueve mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados (9.294,89 M2)**, quedando en sitio dos (2) áreas de terreno independientes equivalentes a cuatrocientos ochenta y uno punto once metros cuadrados **(481.11 M2 Franja de Aislamiento)** y a Ocho mil ochocientos trece punto setenta y ocho metros cuadrados **(8.813,78 M2 cesión espacio público – parque)**. Que es necesario señalar que una de las modificaciones solicitadas en el presente trámite es ajustar el diseño del Área de Cesión Tipo A, a partir del rediseño en el urbanismo privado interno del proyecto, respetando las cantidades de las áreas generales aprobadas inicialmente sobre los predios objeto de la solicitud.

Que es necesario aclarar que en una de las porciones independientes de la Cesión Tipo A equivalente a ochenta y uno punto once metros cuadrados (481.11 M2 Franja de Aislamiento), en la Resolución No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018, quedó con un error de digitación en cuanto al número la cual señala (487.11 M2 Franja de Aislamiento), **siendo la correcta (481.11 M2 Franja de Aislamiento),** como se verificó en planimetría aprobada.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

Que según la Constitución Política de 1991, Leyes 9ª de 1989, la ley 388 de 1997 en sus artículos del 73 al 90, el Acuerdo 16 de 2014 en los Artículos 160 a 166, hacen referencia a la Participación en **PLUSVALÍA** de los predios sobre los cuales existan hechos generadores de la misma, en el presente caso el de mayor edificabilidad en corredor vial suburbano, situación en la cual se encuentra el predio objeto de la solicitud de licencia, quedando en principio obligado el titular de la licencia a proceder a cancelar dicho valor en caso que sea generado conforme a lo establecido en el Decreto 77 de 2015 mediante el cual se determinó el efecto plusvalía y se liquidó la participación de la misma en el Municipio de Cajicá con ocasión de los hechos generadores del Acuerdo 16 de 2014 PBOT.

Que según los paz y salvos por concepto de Plusvalía expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá de fecha 12 de diciembre de 2017, lo cuales reposan en el expediente inicial bajo el radicado número 25126-0-17-0399, donde certifica que los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 176-7186 / 176-45061 / 176-14253 y con números catastrales 00-00-0002-0663-000, 00-00-0002-0666-000 y 00-00-0002-5091-000 respectivamente, se encuentran a Paz y Salvo por concepto de contribución de Plusvalía, según recibos No.201790027 y 20170028.

Que mediante radicado **N° 20828-2019** de fecha **18 de octubre de 2019** se indican las modificaciones a realizar en el presente tramite así:

- Se modifica el diseño urbanístico de la parcelación inicialmente aprobada, sobre las áreas privadas y la Cesión Tipo A, pero respetando las áreas generales aprobadas.

- Se modificó la configuración geométrica de las obligaciones urbanísticas sobre el Área de Cesión Tipo A, pero respetando el área general aprobada.

- Se recalcularon los índices propuestos de construcción.

- Se modificada el proyecto en cuanto a cantidad de unidades aprobadas con la licencia de parcelación inicial, en el presente trámite se presentan 82 casas, 100 apartamentos y se elimina el área comercial, para un total de 182 unidades, cifra que es inferior a la de la licencia aprobada y a los derechos sobre la viabilidad de servicios otorgada.

- Se modifica la cantidad de parqueaderos total exigidos, en la licencia inicial se aprobaron un total de 120 unidades de parqueos y con la presente modificación se proponen un total de 125 unidades de estacionamientos. Por lo anterior la cantidad de parqueos privados exigidos para cada vivienda paso de 96 unidades aprobados con la licencia inicial a 100 unidades de parqueos privados y los parqueos para visitantes de 24 unidades paso a 25 unidades con el presente trámite. Los parqueos para discapacitados y/o para personas con movilidad reducido se mantiene en 6 unidades.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

- Se agregó un plano único del esquema urbanístico inicialmente aprobado y la comparación con el nuevo planteamiento urbanístico propuesto a modificar en el presente trámite.

- Se ajusta el cuadro de áreas del proyecto general urbanístico y los cuadros de mojones respectivos.

- Se ajusta el área de cesión tipo A, a partir del rediseño del proyecto urbanístico general. El área de Cesión Tipo A correspondiente al 20% del área neta parcelable del área neta parcelable del predio o predios que conforman el proyecto correspondiente a **Nueve mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados (9.294,89 M2)**, quedando en sitio dos (2) áreas de terreno independientes equivalentes a cuatrocientos ochenta y uno punto once metros cuadrados **(481.11 M2 Franja de Aislamiento)** y a Ocho mil ochocientos trece punto setenta y ocho metros cuadrados **(8.813,78 M2 cesión espacio público – parque)**.

Que mediante **Resolución N° 878 expedida el 09 de diciembre de 2019**, la Secretaria de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, **desde el día 16 de diciembre 2019 inclusive, hasta el 31 de diciembre de 2019 inclusive**, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017, y la parte motiva de dicha resolución.

Que de igual forma, mediante **Resolución N° 0001 expedida el 16 de enero de 2020**, la Secretaria de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos señalados en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017 para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, **desde el 16 de enero 2020 inclusive, hasta el día 07 de febrero de 2020 inclusive.**

Que es de público conocimiento la decisión del Gobierno Nacional adoptada a través de la Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de Salud por la pandemia del Covid – 19 conforme al Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, ante lo cual la Administración Municipal expidió el Decreto No 061 del 18 de Marzo de 2020 mediante el cual suspendió los términos de las actuaciones administrativas adelantadas ante las dependencias del Municipio, entre las que se encuentran las relacionadas con la expedición de licencias urbanísticas en todas sus clases.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

Que el Gobierno Nacional a través de la Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de Salud por la pandemia del Covid – 19, conforme al Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, así mismo adoptó una serie de medidas para conjurar la crisis ocasionada por dicha situación.

Que con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria antes indicada la administración Municipal profirió el Decreto No. 061 del 18 de Marzo de 2020 por medio del cual ordenó la suspensión de los términos procesales en todas las actuaciones adelantadas ante la administración municipal, medida que fue levantada para los trámites de la Secretaría de Planeación conforme a lo señalado en el Decreto Municipal No. 83 del 15 de Mayo de 2020 expedido con base en la autorización legal contenida en el Decreto No. 636 del 6 de Mayo de 2020 proferido por el Gobierno Nacional.

Que por último se deberá tener en cuenta en relación con la vigencia de la licencia, que la licencia objeto de modificación tendrá la vigencia adicional consagrada en el Decreto 691 del 22 de Mayo de 2020 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que adiciono un parágrafo segundo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 done indica que todas las licencias vigentes al 12 de marzo de 2020 tendrán una ampliación automática de nueve (9) meses en su vigencia.

Que en el presente trámite administrativo la modificación solicitada no genera metros cuadrados cubiertos adicionales ni áreas extras objeto de trámite de parcelación que deban ser objeto de liquidación, razón por la cual no se fija Impuesto de Delineación y Construcción por este concepto a cargo del titular de la licencia.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR "MODIFICACION A LA RESOLUCION N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA", bajo el radicado **No. 18272-2019** y expediente **No. 25126-0-19-0485**, respecto de los predios rurales ubicados en la ***VEREDA CHUNTAME,*** *denominados* ***LOTE SANTA MONICA, TUCURINCA y LOTE TUCURINCA,*** identificados con códigos catastrales nuevos **00-00-00-00-0002-0663-0-00-00-0000, 00-00-00-00-0002-0666-0-00-00-0000 y 00-00-00-00-0002-5091-0-00-00-0000,** y con folios de matrícula inmobiliaria números **176-7186, 176-45061 y 176-14253**, respectivamente, asignados por la

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad por derecho de dominio a título de fiducia al **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDECOMISO TUCURINCA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** identificada con **NIT. 800.171.372-1,** representada legalmente por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía **N° 71.595.208 de Medellín**, quién certifica como fideicomitentes a las sociedades **AFILOS S.A.S** identificada con **NIT 900.667.358-9**, con porcentaje de participación del 31,65%, la sociedad **ALAMOS S.A.S.** identificada con **NIT 900.725.955-5**, con porcentaje de participación del 31,65%, ambas representadas legalmente por **JORGE ANDRES BRIJALDO ROJAS**, identificado con cedula de ciudadanía **N° 74.380.307** de Duitama y la sociedad **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.**, identificada con **NIT. 800.030.893-0**, con porcentaje de participación del 36,70% y representada legalmente por **RAFAEL MOJICA DUARTE** identificado con cédula de ciudadanía **No. 2.895.587 de Bogotá, D.C.**; quienes a su vez dan poder amplio y suficiente para el presente trámite al señor **RAFAEL EDUARDO MOJICA FONSECA** identificado con cédula de ciudadanía **No. 11.204.573.**

PARAGRAFO: Se tendrá como urbanizador y constructor responsable a la sociedad **MOJICA CONSTRUCTORA S.A.**, identificada con **NIT. 800.030.893-0,** representada legalmente por **RAFAEL MOJICA DUARTE** identificado con cédula de ciudadanía **No. 2.895.587 de Bogotá, D.C.**

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

1. Vigencia: La misma vigencia contenida en la **RESOLUCION N° PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 DONDE SE OTORGO LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA.** La solicitud de prórroga deberá efectuarse con el cumplimiento de todos los requisitos señalados en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, la Resolución No. 462 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y tener en cuenta lo señalado por el Decreto No 691 del 22 de Mayo de 2020 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, que expresa:

   "**ARTÍCULO 1**. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

   "**PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO**. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieran vigentes".

2. Cantidad de planos aprobados y adjuntos al presente trámite, **DOS (02) PLANOS** así: **Plano único urbanístico** y **Plano único esquema de urbanismo aprobado vs esquema de urbanismo modificado.**

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCION No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

3. Características básicas del proyecto:

CUADROS DE AREAS Y CUADROS DE MOJONES PRESENTE TRÁMITE

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MAT. INMOBILIARIA	AREA (m2)
Tucurinca	00-00-0002-0666-000	176-45061	19.037,00
Tucurinca	00-00-0002-5091-000	176-14253	28.189,00
Santa Monica	00-00-0002-0663-000	176-7186	2.394,00
		TOTAL PARCELACION	**49.620,00**

CUADRO AREAS PARCELACION						
		APROBADO		MODIFICACION		NOTA
	DESCRIPCION	M2	%	M2	%	
1.	AREA BRUTA	49.620,00	100,00	49.620,00	100,00	
1.1	AREA DE LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	42.936,50	86,53	42.936,50	86,53	
1.2	AREA DEL LOTE CORREDOR VIAL SUBURBANO	6.683,50	13,47	6.683,50	13,47	
2.	AFECTACIONES	3.175,56	6,40	3.175,56	6,40	
2.1	FRANJA DE RETIRO LEY 1228 DE 2008 (via Cajica-Tabio)	1.506,93	3,04	1.506,93	3,04	
2.2	RETIRO VALLADOS	1.668,63	3,36	1.668,63	3,36	franja propuesta de entubamiento
3.	AREA NETA PARCELABLE (A.N.P.)	46.444,44	100,00	46.444,44	100,00	
3.1	A.N.P LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	41.267,57	88,85	41.267,57	88,85	
3.2	A.N.P LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	5.176,87	11,15	5.176,87	11,15	
4.	CESION URBANISTICA OBLIGATORIA TIPO A (20%), se traslada toda la cesion aun globo del area de actividad residencial suburbano	9.294,89	20,01	9.294,89	20,01	
4.1	CESION EN SITIO (Aislamiento 5.00m Dec. 4066 de 2008)	481,11	1,04	481,11	1,04	
4.2	CESION EN SITIO PARA PARQUE	8.813,78	18,98	8.813,78	18,98	
4.3	AREA UTIL	37.149,55	79,99	37.149,55	79,99	
5.	AREA UTIL	37.149,55	100,00	37.149,55	100,00	
5.1	AREA UTIL ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	32.453,79	87,36	32.453,79	87,36	
5.2	AREA UTIL LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	4.695,76	12,64	4.695,76	12,64	
6.	LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		M2		M2	
6.1	**AREAS VIAS**	**3.415,65**	M2	**5.285,45**	**M2**	
6.2	**AREA ZONAS VERDES**	**8.031,70**	**M2**	**9.459,45**	**M2**	
6.3	NUMERO LOTES	41,00	M2	41,00	M2	
6.	LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANO		M2		M2	
6.1	**AREAS VIAS**	**865,19**	**M2**	**707,95**	**M2**	

AREA PREDIO MAYOR EXTENSION					49.620,00 M2	
	AREA M2	LINDEROS ML				MOJONES
		NORTE	SUR	ORIENTE	OCCIDENTE	
FRANJA RETIRO RESERVA VIAL	1.506,93	96,24	96,07/,40	14,78	15,78/,62	M1-M2,M3,M4,M21-M20
FRANJA AISLAMIENTO 5 MTS (sobre reserva vial)	481,11	96,22	96,24	5	5	M20-M21-M22-M23
LOTE 1 (PROYECTO VIVINEDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR)	6.077,52	103,05	96,22	54,35	51,72	M23-M22-M12-M11
LOTE 2 (CESION-ESPACIO PUBLICO)	8.813,78	57,85/33,37/41,5/2 4,52/9,20/60	103,05/60,67	25,80/84,97	46,4	M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17-M18-M19
LOTE 3 (PROYECTO VIVINEDA AGRUPADA CASAS)	32.740,66	81,69/5,16/66,24	57,85/33,37/41,5/ 24,52/9,20/60	215,19	267,47	M19-M18-M17-M16-M15-M14-M13-M5-M6-M7-M8

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

PROYECTO LOTE 1		
MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M23	1036365,95	1003519,07
M22	1036392,41	1003426,54
M12	1036442,68	1003438,74
M11	1036418,78	1003531,8

CESION LOTE 2		
MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M9	1036487,95	1003609,92
M10	1036501,58	1003550,8
M11	1036418,78	1003531,8
M12	1036442,68	1003438,74
M13	1036487.93	1003448.80
M14	1036495.93	1003497.64
M15	1036523.38	1003504.82
M16	1036543.49	1003536.36
M17	1003560.09	1003560.09
M18	1036528.36	1003557.76
M19	1036513.00	1003616,15

FRANJA AISLAMIENTO 5 MTS		
MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M20	1036361.09	1003517.93
M21	1036487.93	1003448.80
M22	1036392,41	1003426,54
M23	1036365,95	1003519,07

PROYECTO LOTE 3		
MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M19	1036513.00	1003616,15
M18	1036528.36	1003557.76
M17	1003560.09	1003560.09
M16	1036543.49	1003536.36
M15	1036523.38	1003504.82
M14	1036495.93	1003497.64
M13	1036487.93	1003448.80
M5	1036732.90	1004639.83
M6	1036711.50	1004718.62
M7	1036706.45	1004717.54
M8	1036684.50	1004780.01

FRANJA DE RETIRO RESERVA VIAL		
MOJON	Norte (Y)	Este (X)
M1	1036346,69	1003514,51
M2	1036371,46	1003421,71
M3	1036372,06	1003421,88
M4	1036372,17	1003421,45
M21	1036487.93	1003448.80
M20	1036361.09	1003517.93

EDIFICABILIDAD						
		APROBADO		MODIFICADO		
DESCRIPCION		USOS		USOS		
LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA		VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR		VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR		
		M2	% sobre A.N.P.	M2	% sobre A.N.P.	
1	INDICE DE OCUPACION MAXIMO PERIMITIDO	8.253,51	20%	8.253,51	20%	
2	INDICE DE CONSTRUCCION MAX. PERMITIDO	16.507,03	40%	16.507,03	40%	
3	NUMERO DE PISOS PERMITIDOS	2 Y ALTILLO		2 Y ALTILLO		
4	DENSIDAD PERMITIDA (10unidades de vivienda bifamiliareas x hectarea)	41,27	UN	41,27	UN	
5	TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS	103,40	UN	103,00	UN	
5.1	PARQUEOS PRIVADOS EXIGIDOS (1 x cada vivienda)	82,50	UN	82,00	UN	
5.2	PARQUEOS VISITANTES EXIGIDOS (1 x cada 4 privados)	20,60	UN	20,60	UN	
5.3	PARQUEOS DISCAPACITADOS 5% DEL TOTAL	5.2	UN	5.2	UN	

LOTE ACTIVIDAD COMERCIAL VIAL SUBURBANO		COMERCIO Y SERVICIOS		VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR		COMERCIO Y SERVICIOS (EL PROYECTO NO CONTEMPLA COMERCIO)		VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR	
		M2	% sobre A.N.P.	M2	% sobre A.N.P.	M2	% sobre A.N.P.	M2	% sobre A.N.P.
1	INDICE DE OCUPACION MAXIMO PERIMITIDO	1.553,06	30.%	1.553,06	30.%	1.553,06	30.%	1.553,06	30.%
2	INDICE DE CONSTRUCCION MAX. PERMITIDO	9.318,37	180.%	7.765,31	150.%	9.318,37	180.%	7.765,31	150.%
3	NUMERO DE PISOS PERMITIDOS	5		5		5		5	
4	**DENSIDAD PERMITIDA (unidades aprobadas por epc)***	**96,00**		UN		**100,00**		UN	
5	**TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS**	**120,00**		UN		**125,00**		UN	
5.1	**PARQUEOS PRIVADOS EXIGIDOS (1 x cada vivienda)**	**96,00**		UN		**100,00**		UN	
5.2	**PARQUEOS VISITANTES EXIGIDOS (1 x cada 4 privados)**	**24,00**		UN		**25,00**		UN	
5.3	PARQUEOS DISCAPACITADOS 5% DEL TOTAL	6,00		UN		6,00		UN	

*UNIDADES DE VIVIENDA APROBADAS VIABILIDAD DE SERVICIOS EPC
CASA 88 UN.
APARTAMENTOS 96 UN.
COMERCIO 1822 M2

*UNIDADES DE VIVIENDA MODIFICADAS VIABILIDAD DE SERVICIOS EPC
CASA 82 UN.
APARTAMENTOS 100 UN.
COMERCIO 0 M2 (EL PROYECTO NO CONTEMPLA COMERCIO)

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

PARCELA	area parcela		area lote unidad
LOTE 1	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 2	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 3	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 4	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 5	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 6	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 7	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 8	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 9	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 10	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 11	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 12	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 13	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 14	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 15	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 16	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 17	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 18	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 19	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 20	328,00	A	164,00
		B	164,00

PARCELA	area parcela		area lote unidad
LOTE 21	328,00	A	164,00
		B	164,00
LOTE 22	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 23	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 24	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 25	476,00	A	238,00
		B	238,00
LOTE 26	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 27	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 28	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 29	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 30	476,66	A	240,96
		B	235,70
LOTE 31	497,16	A	251,12
		B	246,04
LOTE 32	516,70	A	261,20
		B	255,50
LOTE 33	539,44	A	273,14
		B	266,30
LOTE 34	559,50	A	281,94
		B	277,56
LOTE 35	578,70	A	292,70
		B	286,00
LOTE 36	588,00	A	291,30
		B	296,70
LOTE 37	564,30	A	279,04
		B	285,26
LOTE 38	462,00	A	231,00
		B	231,00
LOTE 39	491,70	A	260,70
		B	231,00
LOTE 40	491,70	A	231,00
		B	260,70
LOTE 41	462,00	A	231,00
		B	231,00
	17.995,86		

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA
SECRETARIA DE PLANEACION

4. Responsable de planos urbanísticos: el arquitecto **PABLO GONZALEZ ROZO** identificado con cédula de Ciudadanía **No 80.085.860** de **Bogotá** y con matricula profesional **N° A25092006-80085860 CPNAA.**

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, así:

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a la cesión tipo A que hace parte de la presente licencia, corresponde a la señaladas en el **PLANO ÚNICO URBANÍSTICO** que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución y cuyo diseño y dotación corresponde a la señalada en el plano mencionado que hacen parte de la presente licencia de modificación, la cual cumple con la norma establecida por el Acuerdo Municipal 16 de 2014.

DICHA ÁREA DE CESIÓN TIPO A, CORRESPONDE A UN ÁREA EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE DEL PREDIO, EQUIVALENTE A NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (9.294,89 M2), quedando en sitio dos (2) áreas de terreno independientes equivalentes a cuatrocientos ochenta y uno punto once metros cuadrados **(481.11 M2 Franja de Aislamiento)** y a Ocho mil ochocientos trece punto setenta y ocho metros cuadrados **(8.813,78 M2 cesión espacio público – parque),** las cuales deberán ser entregadas según aval del comité de planeación y la entrega del terreno en sitio deberá ser incorporadas jurídicamente y entregadas materialmente al Municipio de Cajicá, estando debidamente dotada, el cumplimiento de esta obligación debe estar acreditado al momento de la solicitud de radicación del permiso de enajenación de inmuebles. Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, que señala:

*"**ARTICULO 133.** CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a usos residenciales en suelo rural suburbano, actividad vivienda y/o desarrollos por parcelación y construcción dotacionales, comerciales, de servicios y recreacionales, en suelo rural suburbano actividad corredor vial, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a espacio público, en una proporción equivalente al 20%, como mínimo, del área neta. En suelo Rural suburbano industrial serán del 20%. En suelo rural serán del 20% para usos de vivienda campestre.*

***Parágrafo Primero:** En las áreas de actividad de Corredor Vial, dentro del suelo rural suburbano, las Cesiones Tipo A incluirán, entre otros componentes, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración exigidas en los numerales 1 y 2 del Art. 11 del Decreto 3600 de 2007.*

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 (POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA)"

Parágrafo Segundo: *Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles, adicionalmente estas deberán ser dotadas y/o construidas como requisito para ser recibidas por la administración municipal.*

Parágrafo Tercero: *Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A, identificadas en las zonas de influencia en los predios a desarrollar, podrán ser compensadas en dinero y/o los desarrolladores podrán adquirir los predios identificados como espacio público en la zona de desarrollo.*

Las áreas de cesión podrán ser incorporadas jurídicamente en el instrumento público que ejecute la presente licencia de parcelación, caso en el cual se deberá establecer la condición resolutoria en dicho instrumento por el incumplimiento a la entrega de estas áreas debidamente dotadas, lo anterior conforme a lo señalado en los artículos 2.2.6.1.4.6. y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen adicionen o sustituyan.

OTRAS NORMAS

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

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

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.

- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.

- **Reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE:

Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación:

a. Ejecutar las obra de forma tal que garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
b. Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de la urbanización, expresando que éste acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°16 de 2014 de Cajicá (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 Decreto1077 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 verá 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.

ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

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.
n. Demolición de obras temporales con destino a sala de negocios y sala de ventas.

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

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCION No. PARCE 237 DEL 19 DE ABRIL DE 2018 [POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION PARA EL PROYECTO TUCURINCA]"

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, 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 resolutiva 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 09 OCT 2020

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Elaboró	JULIETH ANDREA MUÑOZ LÓPEZ		Arquitecto - Contratista
Revisó y proyectó	DR. SAÚL DAVID LONDOÑO		Asesor Jurídico
Revisó y Aprobó	DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ		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

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN Nº PARCE..... 237 ..... DE 2018

19 ABR 2018

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA"

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 **09 DE AGOSTO DE 2017,** el señor **MARCOS MANUEL DIAZ,** identificada con cédula de Ciudadanía **No 197.150** de **CAJICÁ** actuando como apoderado de la sociedad ADMIRALTY HOLDINGS DE COLOMBIA S.A.S. identificada con NIT 900.540.604-1 representada por el señor Jorge Andrés Brijaldo Rojas identificado con C.C. No 74.380.307 de Bogotá sociedad facultada para radicar la presente solicitud y sustituir el poder a ella concedido por el Sr. **LUIS FERNANDO BOTERO ANGULO,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 149.980** de **BOGOTÁ.**, radicó ante este despacho la solicitud de ***LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA*** bajo el número **25126-0-17-0399,** respecto del predio ubicado en la **VEREDA CHUNTAME LOTE SANTA MONICA, LOTE TUCURINCA Y LOTE** TUCURINCA identificado con los folio de matrícula inmobiliaria **176-7186 / 176-45061 / 176-14253** y con números catastrales **00-00-0002-0663-000, 00-00-0002-0666-000** y **00-00-0002-5091-000** respectivamente, de propiedad del señor **LUIS FERNANDO BOTERO ANGULO,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 149.980** 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 urbanistico presentado integrado por los tres predios se encuentra en dos tipos de suelo: a) **RURAL** Actividad **CORREDOR VIAL SUBURBANO** y **b) RURAL** Actividad **RESIDENCIAL SUBURBANO.**

Que se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a radicación del 11 de agosto de 2017, asimismo obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de elaboración 11 de agosto de 2017 y fecha de notificación el dia 24 de agosto de 2017.

Que el dia **02 DE FEBRERO DE 2017** el solicitante allego la respectiva disponibilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos De Cajicá EPC **N° EPC-VSP-025-2017.** Que la disponibilidad anteriormente nombrada fue expedida el día **25 de enero de 2018** donde **SE OTORGO VIABILIDAD AL PROYECTO** bajo las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** Vivienda y comercio.
- **N° DE UNIDADES:** ochenta y ocho (88) casas, noventa y seis (96) apartamentos y mil ochocientos (1800) m2 de comercio.

La viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años** a partir de la fecha de aprobación, **25 de enero de 2018** 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 0455 del 12 de septiembre de 2017** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación, la cual fue debidamente notificada al apoderado señor **MARCOS MANUEL DIAZ,** identificada con cédula de Ciudadanía **No 197.150** de **CAJICÁ.**

Que mediante anexo realizado al radicado **N° 25126-0-17-0399** con fecha **27 de febrero de 2017** se da respuesta de forma completa al acta de observaciones y correcciones No 0455 del 12 de septiembre de 2017.

Que los predios objeto de licencia se encuentran ubicados en dos tipos de suelo diferentes, que tendrán incidencia en las áreas indicadas para cada uno de los usos. El primer uso de suelo es el uso **Rural - Corredor Vial Suburbano**, cuya norma según el acuerdo 16 de 2014 artículo 139 permite construcciones hasta de Cinco (5) pisos en vivienda agrupada multifamiliar conforme a la ficha NUG-RS-05, así mismo la densidad está determinada por los índices de ocupación del treinta por ciento (30%) del área neta urbanizable y el índice de construcción del ciento cincuenta por ciento (150%) del área neta urbanizable. El segundo uso de suelo es el uso **Rural - Residencial Suburbano**, cuya norma según el acuerdo 16 de 2014 artículo 139 permite para predios iguales o superiores a veinte mil metros cuadrados (20.000 m2) construcciones hasta de Dos (2) pisos y altillos en vivienda agrupada conforme a la ficha NUG-RS-04, así mismo la

densidad está determinada por los índices de ocupación del veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable y el índice de construcción del cuarenta por ciento (40%) del área neta urbanizable, con una ocupación máxima de unidades de diez unidades (10 UND) por cada veinte mil metros cuadrados (20.000 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 resolutiva 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 es necesario señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de cesión a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 por el cual se adoptó la Revisión General del PBOT, **CESIÓN** que se ha planteado en el sitio conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, por una **ÁREA EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%)** del área neta urbanizable del predio o predios que conforman el proyecto correspondiente a Nueve mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados **(9294.89 m2)** quedando en sitio dos (2) áreas de terreno independientes equivalentes a cuatrocientos ochenta y uno punto once metros cuadrados **(487.11 m2 franja de aislamiento)** y a Ocho mil ochocientos trece punto setenta y ocho metros cuadrados **(8813.78 m2 cesión espacio público- parque).**

Que según la Constitución Política de 1991, Leyes 9ª de 1989, la ley 388 de 1997 en sus artículos del 73 al 90, el Acuerdo 16 de 2014 en los Artículos 160 a 166, hacen referencia a la Participación en **PLUSVALÍA** de los predios sobre los cuales existan hechos generadores de la misma, en el presente caso el de mayor edificabilidad en corredor vial suburbano, situación en la cual se encuentra el predio objeto de la solicitud de licencia, quedando en principio obligado el titular de la licencia a proceder a cancelar dicho valor en caso que sea generado, en el presente caso se tiene que en el folio de matrícula No 176-45061 se encuentra gravada con la participación en plusvalía liquidada en los términos del Decreto 77 de 2015, la cual será exigible al momento de que se verifique la utilización del hecho generador de mayor edificabilidad, no obstante en el presente caso se acreditó el pago de la misma tal como se señala a continuación.

Que mediante oficio radicado el día **02 de febrero de 2018**, el solicitante presenta **dos (2)** certificados de paz y salvo por concepto de plusvalía expedida por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Cajicá de fecha 12 de diciembre de 2017 donde se certifica que a la fecha los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **176-7186 / 176-45061 / 176-14253** y con números catastrales **00-00-0002-0663-000, 00-00-0002-0666-000** y **00-00-0002-5091-000** respectivamente, se encuentran a Paz y Salvo por concepto de contribución de plusvalía, según recibos **N° 201790027** por valor de **SETECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS m/cte. ($773.282.000.00)** y **N° 20170028** por valor de **VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS m/cte. ($22.286.000.00)**, por lo tanto se ordena cancelar la anotación de plusvalía.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 15 de 2014, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS m/cte. ($ 396.860.000.oo)**, según liquidación N° **0023** de fecha **28 de febrero de 2018.**

Que según factura No. **2018000087** de fecha de emisión **15 de marzo de 2018** se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en el banco **Davivienda**, mediante pago realizado el día **06 de abril de 2018** por un monto de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS m/cte. ($ 396.859.000.oo).**

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ***OTORGAR LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO TUCURINCA*** bajo el número **25126-0-17-0399,** respecto del predio ubicado en la **VEREDA CHUNTAME LOTE SANTA MONICA, LOTE TUCURINCA Y LOTE TUCURINCA** identificado con los folio de matrícula inmobiliaria **176-7186 / 176-45061 / 176-14253** y con números catastrales **00-00-0002-0663-000, 00-00-0002-0666-000** y **00-00-0002-5091-000** respectivamente, de propiedad del señor **LUIS FERNANDO BOTERO ANGULO,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 149.980** de **BOGOTÁ, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.**

NTCGP 1000 icontec · ISO 9001 icontec · IQNet

PARAGRAFO: Se tendrá como constructor responsable al arquitecto **GALO MOLINA CARDENAS**, identificado con cédula de Ciudadanía **No 79.707.085 de Bogotá** y con matrícula profesional **N° A25111999-79707085.** El proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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

1. Vigencia: **VEINTICUATRO (24)** meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Características básicas del proyecto:

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MAT. INMOBILIARIA	AREA (M2)
Tucurinca	00-00-0002-0666-000	176-45061	19.037,00
Tucurinca	00-00-0002-5091-000	176-14253	28.189,00
Santa Monica	00-00-0002-0663-000	176-7186	2.394,00
		TOTAL PARCELACION	**49.620,00**

CUADRO DE AREAS PARCELACION

	DESCRIPCION	M2	%	
1	**AREA BRUTA**	**49.620,00**	**100,00%**	
1,1	AREA DE LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	42.936,50		86,53%
1,2	AREA DEL LOTE CORREDOR VIAL SUBURBANO	6.683,50		13,47%
2	**AFECTACIONES**	**3.175,56**		**6,40%**
2,1	FRANJA DE RETIRO LEY 1228 DE 2008 (Via Cajica-Tabio)	1.506,93		3,04%
2,2	RETIRO VALLADOS	1.668,63		3,36%
3	**AREA NETA PARCELABLE (A.N.P.)**	**46.444,44**		**93,60%**

3	**AREA NETA PARCELABLE (A.N.P.)**	**46.444,44**		**100,00%**
3,1	A.N.P. LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	41.267,57		88,85%
3,2	A.N.P. LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	5.176,87		11,15%
4	**CESION URBANISTICAS OBLIGATORIA TIPO A (20%)** se traslada toda la cesion sun globo del area de actividad residencial suburbana.	9.294,89		20,01%
4,1	CESION EN SITIO (Aislamiento 5.00m Dec. 4066 de 2008)	481,11		1,04%
4,2	CESION EN SITIO PARA PARQUE	8.813,78		18,98%
5	**AREA UTIL**	**37.149,55**		**79,99%**

5	**AREA UTIL**	**37.149,55**		**100,00%**
5,1	AREA UTIL LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	32.453,79		87,36%
5,2	AREA UTIL LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL	4.695,76		12,64%

6	**LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA**			**M2**
6,1	AREAS ZONAS DURAS	1.070,41		M2
6,2	AREAS VIAS	3.415,65		M2
6,3	AREA ZONAS VERDES	8.031,70		M2
6,4	NUMERO DE LOTES	41,00		UN

6	**LOTE ACTIVIDADCORREDOR VIAL SUBURBANO**			**M2**
6,1	AREAS ZONAS DURAS	982,93		M2
6,2	AREAS VIAS	865,19		M2

EDIFICABILIDAD

	DESCRIPCION	USOS	
	LOTE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUBURBANA	VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR	
		M2	% Sobre ANP
1	**INDICE DE OCUPACION MAX. PERMITIDO**	**8.253,51**	**20%**
2	**INDICE DE CONSTRUCCION MAX. PERMITIDO**	**16.507,03**	**40%**
3	**NUMERO DE PISOS PERMITIDO**	**2 Y ALTILLO**	
4	**DENSIDAD PERMITIDA** (10 unidades de vivienda bifamiliares x hectarea)	**41,27**	**UN**
5	**TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS**	**103,2**	**UN**
5,1	PARQUEOS PRIVADOS EXIGIDOS (1 x cada vivienda)	82,5	UN
5,2	PARQUEOS VISITANTES EXIGIDOS (1 x cada 4 privados)	20,6	UN
5,3	PARQUEOS MINUSVALIDOS 5% DEL TOTAL	5,2	UN

	LOTE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANO	COMERCIO Y SERVICIOS		VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR	
		M2	% Sobre ANP	M2	% Sobre ANP
1	INDICE DE OCUPACION MAX. PERMITIDO	1.553,06	30%	1.553,06	30%
2	INDICE DE CONSTRUCCION MAX. PERMITIDO	9.318,37	180%	7.765,31	150%
3	NUMERO DE PISOS PERMITIDO	5		5	
4	DENSIDAD PERMITIDA (unidades aprobadas por epc) *	96,00		UN	
5	TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS	120,0		UN	
5,1	PARQUEOS PRIVADOS EXIGIDOS (1 x cada vivienda)	96,0		UN	
5,2	PARQUEOS VISITANTES EXIGIDOS (1 x cada 4 privados)	24,0		UN	
5,3	PARQUEOS MINUSVALIDOS 5% DEL TOTAL	6,0		UN	

*UNIDADES DE VIVIENDA APROBADAS VIABILIDAD DE SERVICIOS EPC:
CASA 88 UN.
APARTAMENTOS 96 UN.
COMERCIO 1800 M2

4. Responsable de planos: al arquitecto **GALO MOLINA CARDENAS,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 79.707.085 de Bogotá** y con matricula profesional **N° A25111999-79707085**

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y especificas 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 el **plano P1 No. 01 DE 02,** 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 corresponde a un **ÁREA EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%)** del área neta urbanizable del predio correspondiente a Nueve mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados **(9294.89 m2)** quedando en sitio dos (2) áreas de terreno independientes equivalentes a cuatrocientos ochenta y uno punto once metros cuadrados **(487.11 m2)** y a Ocho mil ochocientos trece punto setenta y ocho metros cuadrados **(8813.78 m2).**

*"**ARTICULO 133.** CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a usos residenciales en suelo rural suburbano, actividad vivienda y/o desarrollos por parcelación y construcción dotacionales, comerciales, de servicios y recreacionales, en suelo rural suburbano actividad corredor vial, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a espacio público, en una proporción equivalente al 20%, como mínimo, del área neta. En suelo Rural suburbano industrial serán del 20%. En suelo rural serán del 20% para usos de vivienda campestre.*

Parágrafo Primero: En las áreas de actividad de Corredor Vial, dentro del suelo rural suburbano, las Cesiones Tipo A incluirán, entre otros componentes, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración exigidas en los numerales 1 y 2 del Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007.

Parágrafo Segundo: Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles, adicionalmente estas deberán ser dotadas y/o construidas como requisito para ser recibidas por la administración municipal.

Parágrafo Tercero: Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A, identificadas en las zonas de influencia en los predios a desarrollar, podrán ser compensadas en dinero y/o los desarrolladores podrán adquirir los predios identificados como espacio público en la zona de desarrollo."

Las áreas de cesión podrán ser incorporadas jurídicamente en el instrumento público que ejecute la presente licencia de parcelación, caso en el cual se deberá establecer la condición resolutoria en dicho instrumento por el incumplimiento a la entrega de estas áreas debidamente dotadas, lo anterior conforme a lo señalado en los articulo 2.2.6.1.4.6. y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen adicionen o sustituyan.

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

NTCGP 1000 icontec ISO 9001 icontec IQNet

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 Instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE: Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación:

a. Ejecutar las obra de forma tal que garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

b. Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de la urbanización, expresando que éste acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°16 de 2014 de Cajicá (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 verá 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. Una vez concluidas las obras debe tramitar el certificado de permiso de ocupación de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.1 o las normas que la modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.

k. 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.

l. 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.

m. 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.

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.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141de 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 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 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 la sala 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 autorizadas en la presente licencia en los términos señalados en el artículo 2.2.6.1.1.7 parágrafo tercero del Decreto 1077 de 2015.

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, 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 resolutiva 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 allegado 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 19 ABR 2018

LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

*REVISO: **ARQ JUAN CAMILO JURADO ZAMORA***
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL
PROYECTÓ: ARQ.CAMILO MORENO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DR. SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO
ASESOR JURÍDICO EXTERNO

NTCGP 1000 icontec
ISO 9001 icontec
IQNet

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 26 dias de Abril de 2018

Notifiqué personalmente el (la) Res - Parc - 237 | 2018

de fecha: 19 | Abril | 2018 al Señor (a)

Marcos Manuel Diaz

Identificado (a) con C.C. 197.150 de: Cajicá

Impuesto firma del notificado: Marcos Diaz

Impuesto firma del funcionario que notifica