

Expediente 25126-2-23-0224

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 126 - 2 - 24 - 0 1 19  
de

29 ABR 2024

*Por la cual se declara el desistimiento y se ordena el archivo de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio denominado "LOTE" del municipio de Cajicá (Cundinamarca).*

**LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ  
ARQ. ANDREA PARRA ROJAS**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021 y,

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado No. 25126-2-23-0224 de 11 de diciembre de 2023, la sociedad GRUPO SABANA INMOBILIARIO SAS NIT. 901.703.380-1 representada legalmente por YURI MARCELA VILLAREAL VERTEL identificada con c.c. No. 1.013.600.209 de Bogotá, radicó ante la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad demolición total y obra nueva para el predio denominado "LOTE", identificado con folio de matrícula No. 176- 209524 y código catastral No. 25126000000000044130000000000.
2. Que, una vez efectuada la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del proyecto, la oficina de la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá (Cundinamarca), emitió el Acta de Observaciones y Correcciones No. MT 25126-2-23-0224 de 19 de enero de 2024, recibida por el (los) interesado(s) el día 19 de enero de 2024.
3. Que el Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 1203 de 2017, dispone que el interesado cuenta con un término de 30 días hábiles para dar respuesta al requerimiento, plazo que puede ser ampliado hasta por un término adicional de 15 días hábiles a solicitud de parte.
4. Que el día 22 de marzo de 2024 se venció el término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 ya citado sin que el interesado haya dado cumplimiento a las siguientes observaciones contenidas en el Acta:

**I. OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS**

- Ajustar los planos de parcelación presentados, en un único plano se debe presentar el plano de levantamiento topográfico donde se identifique claramente el predio, su área y linderos, se involucre el cuadro de coordenadas, este plano debe estar debidamente por el topógrafo responsable.
- Si bien se aportó disponibilidad del servicio de acueducto y saneamiento básico esta se encuentra vencida, razón por la cual se debe aportar disponibilidad vigente para los predios objeto de solicitud.
- En un único plano de propuesta de parcelación se debe proyectar e identificar de forma clara el lote objeto de solicitud en el cual se acoten completamente los linderos del predio, y se relacionen en el siguiente orden: la faja de retiro obligatorio según Ley 1228 de 2008 la cual debe ser de mínimo 20.00 mts, la franja de aislamiento de 5.00 mts y finalmente la calzada de desaceleración que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 debe ser de 8.00 mts.
- En la planta de propuesta debe ajustarse la dimensión del lindero occidental, esto de conformidad con la información contenida en la escritura pública aportada.

Expediente 25126-2-23-0224

25 126 - 2 - 24 - 0119

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de

29 ABR 2024

***Por la cual se declara el desistimiento y se ordena el archivo de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio denominado "LOTE" del municipio de Cajicá (Cundinamarca).***

- En el plano de propuesta de parcelación se debe incluir un cuadro general de áreas donde se discriminen claramente el área bruta del predio, el área de faja de retiro, el área neta parcelable, el área de franja de aislamiento, el área de la calzada de desaceleración y el área útil del predio.
- Aportar cuadro de mojones y áreas para cada uno de los polígonos que componen la propuesta.
- Aportar un esquema de deslinde donde se identifiquen claramente las áreas públicas y privadas.
- Identificar en planta la destinación de los cupos de estacionamiento propuestos ya sea como privados o visitantes garantizado que haya total concordancia con la información contenida en el cuadro de áreas.
- Acotar en planta la dimensión de la puerta del ascensor la cual debe ser de mínimo 0.80 mts.
- Los baños propuestos para personas con movilidad reducida deben cumplir con las siguientes características: puerta de mínimo 0.90 mts con apertura hacia afuera, área de maniobra de 1.50 mts X 1.50 mts, área de aproximación o transferencia lateral y frontal al aparato sanitario de 1.20 mts X 1.60 mts y área de aproximación al lavamanos de 1.00 mts X 0.85 mts, las cuales deben estar claramente acotadas.
- Indicar de forma clara y correcta cada uno de los niveles en los que se desarrolla la edificación garantizando que haya total concordancia con la información contenida en cortes y fachadas y con la información contenida en los planos estructurales.
- Identificar claramente en planta y en cuadro de áreas el uso propuesto, garantizando que este se encuentre permitido para el predio objeto de solicitud de conformidad con lo establecido en la ficha NUG-RS-02.
- El proyecto debe contar con tanque de agua potable el cual debe estar claramente identificado en planta y se recomienda que este se localice a una distancia no inferior a 10.00 mts en cualquier dirección con respecto al cuarto de basuras.
- Se debe incluir un cuadro de índices en el que se identifique claramente el área neta parcelable, que corresponde al área sobre la cual se deben calcular los índices, se deben identificar los índices de ocupación y construcción tanto permitidos como propuestos, se debe tener en cuenta que el índice máximo de ocupación permitido corresponde a al 30% y que el índice de construcción corresponde al 180%.
- Aportar un cuadro de exigencia de estacionamientos en el que se identifiquen claramente los cupos propuestos por destinación, se debe garantizar que haya total concordancia con la información contenida en las plantas arquitectónicas.
- Una vez hechos los ajustes pertinentes se debe garantizar que haya total concordancia entre plantas, cortes, fachadas y cuadros de áreas y se debe garantizar que los planos arquitectónicos se encuentren firmados por el arquitecto proyectista y el diseñador de elementos no estructurales.
- De conformidad con lo establecido en el título K de la NSR/10 los planos arquitectónicos deben mostrar claramente el cumplimiento del capítulo K3 en cuanto a las distancias de recorrido hasta la salida, el ancho de las circulaciones, ancho de escaleras, número de salidas, distancia entre escaleras y la carga de ocupación de conformidad con el uso propuesto.

## **II. OBSERVACIONES ESTRUCTURALES**

- Revisar - ajustar planos y memorias estructurales teniendo en cuenta observaciones de arquitectura. Debe haber total concordancia entre estructura y arquitectura.
- El diseñador de los elementos no estructurales se debe rotular en planos arquitectónicos y firmarlos en original

Expediente 25126-2-23-0224

25 126 - 2 - 24 - 0119

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de

29 ABR 2024

**Por la cual se declara el desistimiento y se ordena el archivo de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio denominado "LOTE" del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

- Todos los documentos de respuesta al acta de observaciones (planos estructurales, arquitectónicos, memorias de cálculos, estudio geotécnico) deben ser presentados físicamente de manera impresa.
- Presentar análisis de asentamientos indicando los parámetros obtenidos de los ensayos y los cálculos de acuerdo con NSR 10.
- De acuerdo con H.1.1.2.1 de las NSR-10, el ingeniero de suelos debe firmar el estudio de suelos y los planos de cimentación con sus respectivos detalles y procesos constructivos. Incluir memorial de responsabilidad con lo indicado en el título H.1.1.2.2 de la NSR-10.
- Anexar cálculos de factores directos H.2.4.3 y cálculos de factores indirectos H.4.7 de NSR 10.
- Anexar recomendaciones de protección de estructuras vecinas.
- Análisis de asentamiento según título H.4.8 de NSR 10.
- Ajustar cantidad de pisos y alturas en correspondencia con el trámite de licencia, y rediseñar el proyecto.
- Verificar control de deflexiones de elementos, de acuerdo con lo indicado en los literales C.9.5.2 y C.9.5.3 de NSR-10 (ver tabla CR.9.5).
- Presentar avalúos de cargas por viento y granizo.
- Incluir detalles y diseño completo de todos los elementos estructurales que no forman parte del sistema de resistencia sísmica según A.8 NSR-10 tal como escaleras, viguetas, placas, muro de cerramiento, viguetas, etc.
- Revisar la cimentación de acuerdo con el título A.1.3.5 de NSR 10 (diseño de elementos estructurales y esfuerzos en el suelo).
- Aclarar las combinaciones de diseño que se tuvieron en cuenta para el chequeo de resistencia al cortante según títulos C.21.3.3.1 en vigas C.21.3.3.2 en columnas de NSR 10.
- Anexar diseño y detalles de cerchas y correas de cubierta con las respectivas conexiones, placas base y soldadura.
- Presentar las solicitudes de diseño de los elementos estructurales en correspondencia con el modelo matemático.
- Presentar cálculo, diseño y planos estructurales de muro de contención, tanque de almacenamiento y detalle de foso de ascensor.
- Presentar las derivas de acuerdo con el capítulo A6 de la NSR-10 con los desplazamientos generados por el modelo de computador y las combinaciones de carga usadas en el mismo. PRESENTAR DATOS DE SALIDA DESPLAZAMIENTOS CON LOS CUALES CALCULA DERIVAS.
- Presentar chequeo de columna esbelta, efectos de pandeo, redistribución de refuerzos, separación de estribos, y aportar el chequeo de la columna más crítica y garantizar el cumplimiento de lo indicado en según C.10.9.1.
- Presentar análisis de diseño de columna fuerte - viga débil.
- Presentar la interacción Suelo – Estructura.
- Se recomienda revisar la relación largo sobre ancho de la edificación y justificar si el diseño estructural cumple con las condiciones de irregularidades.
- Presentar el diseño de la cubierta autoportante
- En las combinaciones de carga debe tener en cuenta el artículo A.3,3,9 para los efectos sísmicos en diseño de las conexiones, anexar diseño de todas las conexiones metálicas de acuerdo con el Título F de la NSR-10.
- Verificar concordancia en bordes de placa, vacíos, alturas, aislamientos, niveles, columnas, muros, ejes, cotas, tanques, escaleras, despieces de elementos, numeración de elementos estructurales, etc., entre



Expediente 25126-2-23-0224

25 126 - 2 - 24 - 0 1 19

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de 29 ABR 2024

***Por la cual se declara el desistimiento y se ordena el archivo de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio denominado "LOTE" del municipio de Cajicá (Cundinamarca).***

planos estructurales y arquitectónicos según el literal A.9.3.3 de las NSR-10 "La responsabilidad de la coordinación de los diferentes diseños recae en el profesional que figura como diseñador arquitectónico en la solicitud de licencia de construcción".

- Revisar longitudes de desarrollo para ganchos estándar en tracción de vigas de cimentación y aéreas según título C.12.5 de NSR 10, especialmente para barras No. 5 y mayores.
- Revisar y presentar la separación sísmica en arquitectura y estructura contra construcciones adyacentes según requerimiento del título A.6.5 de NSR 10. La junta sísmica debe ser sustentada según los niveles de las edificaciones vecinas las cuales deben indicarse en los alzados arquitectónicos.
- Debe haber total concordancia entre memorias de cálculos (refuerzos) y planos estructurales.
- Presentar despiece de cerramiento, con las especificaciones técnicas exigidas en arquitectura.
- El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5(b) y es el responsable final de que se construyan de acuerdo a lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado. Cuando el diseño sísmico de los elementos no estructurales se realice por un profesional diferente del arquitecto, debe firmar o rotular los planos arquitectónicos generales, además de los planos y memorias de los diseños particulares según título A.1.5.2.2 de NSR10. En el plano de elementos no estructurales y arquitectónicos se debe indicar el coeficiente de importancia I, grado de desempeño y grupo de uso según A.2.5.2 de NSR 10.
- El proyecto y planos arquitectónicos deben cumplir con el alcance del diseño arquitectónico definido en A.1.3.3 de NSR 10. Para efectos del presente Reglamento deben contener el grado de desempeño sísmico de los elementos no estructurales arquitectónicos, tal como los define el Capítulo A.9, por medio de notas apropiadas colocadas en el plano correspondiente.
- Se deben clasificar todas las áreas de la edificación de acuerdo con el Grupo de Uso (K.2 NSR-10), establecer el número de personas de acuerdo con la carga de ocupación (Tabla K.3.3.1).
- Debe cumplir con K.3.8.2.5 giro de puertas y K.3.8.3.4 huella y contrahuella.
- La altura libre de las escaleras en todo su desarrollo debe ser de 2.05m. según NSR 10.
- Se debe cumplir con los requisitos de evacuación, anchos de escaleras, distancias de recorrido, protección al fuego de los títulos J y K de NSR 10 en correspondencia con los usos especificados en arquitectura.
- acotar ancho de las escaleras
- presentar informe de evacuación en cumplimiento con título J y K.
- presentar diseño de resistencia al fuego de los elementos estructurales según lo indicado en el título J de la NSR-10.
- Cumplir específicamente con lo dispuesto en K.3.4.1.1 La dimensión de la diagonal se debe tomar desde los extremos más distantes de la planta o piso de la edificación. Indicar el cumplimiento de esta en planos arquitectónicos o de evacuación de la dimensión de la diagonal para casos típicos de plantas de edificaciones. Puede disponer las dos salidas a d/2 sin rociadores o a d/3 con rociadores.
- En Planos arquitectónicos indicar que el proyecto cumple con J.4.3.9 de la NSR-10.
- Revisión de diseño estructural: el revisor estructural debe ser un tercero con profesión de ingeniero civil, el cual certifique su experiencia, deberá firmar el formulario y aportar copia del certificado de antecedentes profesionales, además deberá certificar el alcance de la revisión efectuada, según lo indicado en Decreto 945 del 5 Junio 2017 (documentos que se deben aportar como parte de la revisión según A-6.2) Resolución 1026, Resolución 0017 del 4 de diciembre 2017, Apéndice A5 de la Comisión Asesora Permanente (numeral 3.6.3, Entregas) el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia

Expediente 25126-2-23-0224

25 1 2 6 - 2 - 2 4 - 0 1 1 9

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de

29 ABR 2024

**Por la cual se declara el desistimiento y se ordena el archivo de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio denominado "LOTE" del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

de haber efectuado la revisión. Según la observación anterior el documento aportado por el Revisor Externo no cumple las condiciones de entregables exigidos por el Apéndice A5 de la Comisión Asesora Permanente (numeral 3.6.3, Entregas). EL INFORME PRESENTADO NO CORRESPONDE CON EL PROYECTO ESTRUCTURAL.

### III. OBSERVACIONES JURIDICAS

- En pág. 2 del F.U.N. ajusta colindantes:
  - KR 5 11D 266 S
  - KR 4 11D 399 S
- Ajustar el poder debido a que la identificación del predio a licenciar no concuerda. El predio a licenciar es el identificado con folio de matrícula No. 176-209524 y código catastral No. 251260000000000044130000000000
- Del análisis jurídico se estableció la necesidad de complementar las certificaciones de experiencia dado que no identifican fecha de inicio y fecha final por lo cual no es posible identificar el lapso de tiempo concreto de experiencia laboral mínimo de 60 meses (5 años) para el señor SERGIO ARMANDO HERNANDEZ RUIZ debido a que las aportadas solo identifican periodos de tiempo por treinta y un (31) meses.
- La información de la valla debe ajustarse exactamente con el trámite solicitado y siempre de conformidad con las observaciones arquitectónicas correspondientes.

"MEDIANTE RADICACIÓN No. 25126-2-23-0224 CON FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 2023 GRUPO SABANA INMOBILIARIA SAS REPRESENTADA LEGALMENTE POR YURI MARCELA VILLAREAL VERTEL, PRESENTO ANTE LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EL PREDIO DENOMINADO LOTE CODIGO CATASTRAL No. 251260000000000044130000000000 CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

USO: COMERCIO Y SERVICIOS  
ALTURA: SOTANO Y TRES (3) PISOS  
✓ ESCALA: GRUPO III"

- Aportar la fotografía con los ajustes solicitados.3
- Se requiere fotografía de la instalación de la valla de notificación con medios idóneos de instalación de la misma que garanticen la legibilidad del texto y donde se pueda constatar la visibilidad desde servidumbre o vía pública
  - El análisis jurídico de la solicitud queda sujeto al cumplimiento de las observaciones arquitectónicas y estructurales correspondientes.
5. Que el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 señala que "(...) Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo (...)".

Expediente 25126-2-23-0224

25126-2-24-0119

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de

29 ABR 2024

*Por la cual se declara el desistimiento y se ordena el archivo de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio denominado "LOTE" del municipio de Cajicá (Cundinamarca).*

6. Que debido al incumplimiento ya referido, y de conformidad con lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, debe entenderse el desistimiento de la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad demolición total y obra nueva para el predio denominado "LOTE", identificado con folio de matrícula No. 176- 209524 y código catastral No. 25126000000000044130000000000 y radicada bajo el consecutivo 25126-2-23-0224 de 11 de diciembre de 2023.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arquitecta Andrea del Pilar Parra Rojas,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declarar desistida la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad demolición total y obra nueva, radicada bajo el consecutivo 25126-2-23-0224 de 11 de diciembre de 2023, para el predio denominado "LOTE", identificado con folio de matrícula No. 176- 209524 y código catastral No. 25126000000000044130000000000, presentada por la sociedad GRUPO SABANA INMOBILIARIO SAS NIT. 901.703.380-1 representada legalmente por YURI MARCELA VILLAREAL VERTEL identificada con c.c. No. 1.013.600.209 de Bogotá.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Archivar el expediente radicado bajo el consecutivo No. 25126-2-23-0224 de 11 de diciembre de 2023.

**ARTÍCULO TERCERO.** Otorgar a los interesados un término de treinta (30) días calendario para retirar la documentación o para solicitar su traslado a otro expediente, en el evento que se radique una nueva solicitud ante este mismo Despacho.

**ARTICULO CUARTO.** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él procede el recurso de reposición ante este curador urbano dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
ARQ. ANDREA PARRA ROJAS  
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ



Proyectó: César Leonardo Garzón Castiblanco

Ejecutoriada a los

08 MAY 2024

6 de 6