

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	No. DE RADICACIÓN 25126-2-24-0080	PÁGINA 1
	Acto Administrativo No. 25126-2-24-0197 Expedida: 29-feb-2024 - Ejecutoriada: 06-mar-2024 - Vigencia: 06-mar-2026	FECHA DE RADICACIÓN 17-may-2024	CATEGORÍA: III
EXPEDICIÓN: 25 JUL 2024	EJECUTORIA: 8 AGO 2024	VIGENCIA: 06 MAR 2026	
La Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto 129 de 2021			
RESUELVE Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio localizado en la(s) dirección(es) LOTE EL TUNO UNO 1 con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 178207295, Código Catastral 251280000033450000, del sector/urbanización El Misterio, Bejucal, en las coordenadas (X): 1008719.68943 / (Y): 1008719.68943. LA INTERVENCIÓN CONSISTE EN: MODIFICAR LA IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO, MODIFICAR LA VOLUMETRIA APROBADA Y GENERAR ÁREA ADICIONAL (AMPLIACIÓN) DE TAL FORMA QUE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL ES UNA EDIFICACIÓN DE DOS (2) PISOS DE ALTURA DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR. EL PROYECTO PLANTEA CUATRO (4) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS Y CERRAMIENTO CONTRA ÁREA POSTERIOR DEL PREDIO. LOS DEMÁS ASPECTOS CONTENIDOS EN LA RESOLUCIÓN NO. 004 DE 2024 QUE APROBÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SE MANTIENEN. Titular(es): BANIP S.A.S. con NIT 900140485-3 (Representante Legal: PEDRO ANTONIO BAQUERO NIETO con CC. 79294138). Constructor responsable: FRANZ LUDWIG VERGARA LADINO con CC 79339091 Mat: 25700-32069. Características básicas:			

1. MARCO NORMATIVO			
NORMATIVIDAD:	Acuerdo 16 de 2014	FICHA:	NUG-RS-04
AREA ACTIVIDAD:	Suelo Rural Suburbano - Área de Actividad Residente		
TRATAMIENTO:		CLASIFICACIÓN SUELO:	Rural Suburbano
ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No b. Inundación: No	PERFIL DEL TERRENO:	E

1.1 ANTECEDENTES				
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
RESOLUCIÓN No. 004 DE 2024	29-feb-2024	06-mar-2024	06-mar-2026	25126-0-21-0487

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	5
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.		
VIVIENDA UNIFAMILIAR	No	No aplica	1	4	0	0		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			4	0	0		

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VIVIENDA UNIFAMILIAR							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	541.80	VIVIENDA	0.00	0.00	79.06	79.06	0.00	151.62	0.00	0.00	230.68
SoTANO (S)	NO PLANTEA	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	NO PLANTEA	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	120.32	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	110.36	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	230.68	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	79.06	79.06	0.00	151.62	0.00	0.00	230.68
LIBRE PRIMER PISO	421.48	GESTION ANTERIOR				151.62					DEMOLICIÓN PARCIAL: 0.00
		TOTAL CONSTRUIDO				230.68					M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 20.49

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	2		AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	7.82		LATERAL	4.50	T	NO SE EXIGE x SERVIDUMBRE			
c. SoTANOS	NO PLANTEA		LATERAL	6.00	T	NO APLICA			
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		POSTERIOR	7.28	T	b. CERRAMIENTO			
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR			Altura: 2.50 mts - Longitud: 20,49 mts			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		ENTRE EDIFICACIONE			c. VOLADIZO			
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		PATIOS			NO SE PERMITE x SERVIDUMBRE			
h. ALTILLO	No					NO APLICA			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	22.21%		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
l. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	42.58%		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		h. DIMENSION DE RETROCESOS			
4.4 CESIÓN TIPO B			b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DMO		CONTRA ZONAS VERDES O			
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última		ESPACIOS PÚBLICOS			
ZONAS RECREATIVAS	NO SE EXIG	0	d. GRADO DESEMPEÑO	Bajo		0			
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIG	0	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico inelástico					
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO SE EXIG	0							

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA
 Planos Arquitectónicos (1) / Memoria de Responsabilidad (2) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (3)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

ARQUITECTÓNICO
 ***** 1. AREA Y LINDEROS SEGUN ESCRITURA PUBLICA NO. 811 DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019 OTORGADA POR LA NOTARIA UNICA DE CAJICA, DEBIDAMENTE INSCRITA EN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 178-207295. ***** 2. EL PREDIO TIENE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA SEGUN ESCRITURA PUBLICA NO. 3409 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 1991 OTORGADA POR LA ENTONCES NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA DE CAJICA Y ESCRITURA PUBLICA NO. 1042 DEL 31 DE MAYO DE 2000 OTORGADA POR LA NOTARIA 41 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. ***** 3. LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TECNICO DE REDES ELECTRICAS - RETIE - RESOLUCION 18 0488 DE ABRIL 28 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELECTRICAS ALEJANAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAS. ***** 4. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCION 299 DE 2021 EXPEDIDA POR LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CAJICA S.A. E.S.P. ***** 5. LA INTERVENCIÓN CONSISTE EN: MODIFICAR LA IMPLANTACIÓN DEL PROYECTO, MODIFICAR LA VOLUMETRIA APROBADA Y GENERAR ÁREA ADICIONAL (AMPLIACIÓN) DE TAL FORMA QUE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL ES UNA EDIFICACIÓN DE DOS (2) PISOS DE ALTURA DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR. EL PROYECTO PLANTEA CUATRO (4) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS Y CERRAMIENTO CONTRA ÁREA POSTERIOR DEL PREDIO. LOS DEMÁS ASPECTOS CONTENIDOS EN LA RESOLUCIÓN NO. 004 DE 2024 QUE APROBÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SE MANTIENEN.

***** INGENIERÍA:
 ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10 ***2 REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 280 DE 2017 ***** EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERA RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES ***** EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 400 DE 1987 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010. EL DISEÑO ESTRUCTURAL ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO IVAN DARIO PORRAS MILLAN CON CEDULA DE CIUDADANIA No 1070-014-001 Y CON MATRICULA PROFESIONAL MP 25202-376361 CND ***** EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 409 DE 1997 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL ESTUDIO GEOTECNICO ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO ORLANDO PALMA SANCIBO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 14 241 815 Y CON MATRICULA PROFESIONAL MP 25202-47548 CND ***** PARA EL PRESENTE TRAMITE DE LICENCIA SE SUSCRIBE COMO URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE EL ARQUITECTO FRANZ LUDWIG VERGARA LADINO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 78 339 081 Y CON MATRICULA PROFESIONAL MP: 25700-32069 CND ***** EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO J DE NSR-10 ***** EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN LOS NUMERALES J3 Y J4 Y EL TITULO K DE NSR-10 ***9 - SEGUN EL LITERAL A 1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERAN PORQUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
 LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA NO. RESOLUCION NO. 004 DE 2024.
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante la Curaduría Urbana y el Recurso de Apelación ante la Secretaría de Planeación del Municipio, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

Revisó:	VoBo. Cesar Leonardo Garzón Castiblanco	VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA
	VoBo. Juan Carlos Galindo	
	VoBo. Johanna Jimenez	

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	25126-2-24-0080	2
Acto Administrativo No. 25126-2-24-0197	Expedida: 29-feb-2024 - Ejecutoriada: 06-mar-2024 - Vigencia: 06-mar-2026	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 JUL 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 01 AGO 2024	17-may.-2024	
		CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2024000171	16-jul-24	79,06	\$1.722.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se 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 (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015.).
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017, adicionado por el artículo 32 del Decreto 1783 de 2021.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoresistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
- Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
- Las Intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones que establezca el Municipio de Cajicá.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
- Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Código de Policía (Manejo de Escombros) y las demás establecidas por el Municipio de Cajicá.
- Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
- Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
- Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1.00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
- Las edificaciones deben contemplar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
- LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017. FECHA DE EXPEDICIÓN: 25126-2-22-0003
- Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, "por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL", así como las Resoluciones 5050 de 2016 y 5405 del 16 de julio de 2018.