

EXPEDIENTE No. 2-24-0203

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 24 - 0304** DE **06 NOV 2024**

Por el cual se otorga aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado “EDIFICIO SAN JOSÉ”, para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 251260100000000670022000000000 del municipio de Cajicá.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 y Ley 675 de 2001, el D.U.R. No. 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 0129 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que bajo el expediente No. 2-24-0203 de 16 de septiembre de 2024, el señor EFRAIN RAMIREZ AYALA identificado con C.C. No. 2.977.333 de Cajicá y el señor JORGE LUIS MARTINEZ identificado con C.C. No. 79.187.178 de Cajicá, en calidad de propietarios, solicitaron ante esta Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, la aprobación de los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado “EDIFICIO SAN JOSÉ” para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 251260100000000670022000000000, del municipio de Cajicá.

Que el art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 define en el núm. 5 la aprobación de los planos de propiedad horizontal como: *“la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuáles deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común”*.

Que los antecedentes urbanísticos del predio presentado para la presente aprobación obedecen a los siguientes:

- Mediante Licencia de Construcción No. 3246 de 28 de septiembre de 2001, bajo el radicado No. ON - 400-01, el Departamento de Planeación de Cajicá, otorgó licencia de construcción en modalidad obra nueva - vivienda bifamiliar, la cual quedó ejecutoriada el día ocho (08) de octubre de 2001.

Que la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” establece en el art. 6 sobre la documentación anexa que *“Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común”* y se establece adicionalmente en el parágrafo que *“Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura”*.

Que con la solicitud el interesado presentó los documentos requeridos para la aprobación de los planos de propiedad horizontal correspondiente, definidos en la Resolución No. 0462 de 13 de julio de 2017 “Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes” y la Resolución No. 0463 de 13 de julio de 2017 “Por medio de la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos” y que a continuación fueron modificadas por la Resolución No. 1025 de 31 de diciembre de 2021 y la Resolución No. 1026 de 31 de diciembre de 2021; en especial la manifestación expresa bajo gravedad de juramento en la que

EXPEDIENTE No. 2-24-0203

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 126 - 2 - 24 - 0304 DE 06 NOV 2024

Por el cual se otorga aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO SAN JOSÉ", para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 251260100000000670022000000000 del municipio de Cajicá.

consta que la obra aprobada está construida en su totalidad, dicha manifestación fue aportada al expediente el día 20 de agosto de 2024.

Que la presente solicitud corresponde a la aprobación del plano de propiedad horizontal definida en el núm. 5 del art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 del proyecto denominado "EDIFICIO SAN JOSÉ", y no autoriza ningún tipo de división material del predio en la presente actuación.

Que el cuadro general de áreas arquitectónicas del proyecto aprobado es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
ÁREA DE LOTE	228.975 M2
ÁREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	105.48 M2
ÁREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO	93.72 M2
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	123.495 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	199.20 M2

Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que el plano de alinderamiento y el cuadro de áreas que contienen la información para la aprobación de planos de propiedad horizontal, presentado ante la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, corresponden con las áreas y linderos contenidos en los títulos de propiedad y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización mediante escritura pública en el marco de los arts. 6 y 7 ibidem., y que adicionalmente corresponden con la licencia urbanística debidamente aprobada y enunciada en los antecedentes urbanísticos para el predio objeto de la solicitud.

En mérito de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO SAN JOSÉ", para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 251260100000000670022000000000, de conformidad con la Ley 675 de 2001, solicitud presentada por el señor EFRAIN RAMIREZ AYALA identificado con C.C. No. 2.977.333 de Cajicá y el señor JORGE LUIS MARTINEZ identificado con C.C. No. 79.187.178 de Cajicá, en calidad de propietarios, conforme la parte considerativa.

Hace parte integral del presente acto administrativo un (1) plano de alinderamiento y cuadro de áreas el cual contiene la información de la aprobación del plano de propiedad horizontal correspondiente y demás documentos presentados bajo el expediente con radicado No. 2-24-0203 de 16 de septiembre de 2024.

ARTICULO SEGUNDO. Aprobar el cuadro de áreas para el sometimiento de los predios objeto del trámite al régimen de propiedad horizontal presentado así:

EXPEDIENTE No. 2-24-0203

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 24 - 0304** DE **06 NOV 2024**

Por el cual se otorga aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO SAN JOSÉ", para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 2512601000000067002200000000 del municipio de Cajicá.

CUADRO DE AREAS - PISO 1				
DESCRIPCION DE AREAS	CONSTRUIDA (M2)		LIBRE (M2)	
	COMUN	PRIVADA	COMUN	PRIVADA
Area Piso 1 - Casa 1		47,72		
Area Piso 1 - Casa 2		47,72		
Area Muros y Columnas Comunes	10,04		5,01	
Area patio (Casa 1)				32,61
Area patio (Casa 2)				32,61
Area Antejardin			53,265	
TOTAL AREA PRIVADA CONSTRUIDA		95,44		
TOTAL AREA PRIVADA LIBRE				65,22
TOTAL AREA COMUN CONSTRUIDA	10,04			
TOTAL AREA COMUN LIBRE			53,265	
TOTAL AREA PRIVADA		160,660		
TOTAL AREA COMUN		68,315		
TOTAL AREAS PRIVADAS + COMUNES		228,975		
AREA LOTE		228,975		

CUADRO DE AREAS - PISO 2				
DESCRIPCION DE AREAS	CONSTRUIDA (M2)		LIBRE (M2)	
	COMUN	PRIVADA	COMUN	PRIVADA
Area Piso 2 - Casa 1		42,88		
Area Piso 2 - Casa 2		42,88		
Area Muros y Columnas Comunes	7,96			
Vacio sobre patio			83,105	
Vacio sobre Antejardin			52,15	
TOTAL AREA PRIVADA CONSTRUIDA		85,76		
TOTAL AREA PRIVADA LIBRE				0
TOTAL AREA COMUN CONSTRUIDA	7,96			
TOTAL AREA COMUN LIBRE			135,255	
TOTAL AREA PRIVADA		85,760		
TOTAL AREA COMUN		143,215		
TOTAL AREAS PRIVADAS + COMUNES		228,975		
AREA LOTE		228,975		

CUADRO DE COEFICIENTES		
DESCRIPCION DE AREAS	AREA (M2)	%
TOTAL AREA PRIVADA CONSTRUIDA (Casa 1 + Casa 2)	181,20	100
Casa 1 (Sólo el área privada construida, Artículo 26 - Ley 675 de 2001)	90,60	50
Casa 2 (Sólo el área privada construida, Artículo 26 - Ley 675 de 2001)	90,60	50
Area Privada Libre - Casa 1 (No se toman en cuenta para el cálculo de coeficientes de copropiedad, Artículo 26 - Ley 675 de 2001)	32,61	N/A
Area Privada Libre - Casa 2 (No se toman en cuenta para el cálculo de coeficientes de copropiedad, Artículo 26 - Ley 675 de 2001)	32,61	N/A

EXPEDIENTE No. 2-24-0203

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 126 - 2 - 24 - 0304 DE 06 NOV 2024

Por el cual se otorga aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO SAN JOSÉ", para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 2512601000000067002200000000 del municipio de Cajicá.

ARTÍCULO TERCERO. La presente aprobación del plano de propiedad horizontal proyecto denominado "EDIFICIO SAN JOSÉ", para el predio ubicado en la CL 1A SUR 6 18/20 E y denominado LOTE-CASA, identificado con folio de matrícula No. 176-24371 y código catastral No. 2512601000000067002200000000, del municipio de Cajicá, es válida para la protocolización en la escritura pública de sometimiento a régimen de propiedad horizontal del predio objeto del trámite, de conformidad con lo establecido en los arts. 6 y 7 de la Ley 675 de 2001 y forma parte integral de la decisión que se adopta mediante el presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: La copia del plano aprobado para sometimiento a régimen de propiedad horizontal de los predios objeto del trámite, que contienen la información del proyecto presentado, reposarán en el archivo de la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.

ARTÍCULO CUARTO. El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del D.U.R. No. 1077 de 2015 y contra él procede el recurso de reposición ante este curador urbano y el de apelación ante la Secretaría de Planeación de Cajicá dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, de conformidad con el art. 76 de la Ley 1437 de 2011 y el art. 2.2.6.1.2.3.9 del D.U.R. No. 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICA



Ejecutoriada a los

22 NOV 2024