

EXPEDIENTE No. 2-24-0183

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 24 - 0307** DE **12 NOV 2024**

Por el cual se aprueba los Planos de Alindamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO BALCONES DE BARUC, el predio se ubica en la KR 6 4 51 55 57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886 y Código Catastral 251260100000001180018000000000, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

**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. 2-24-0183 de 22 de agosto de 2024, la señora ROSALBA MURCIA DE RODRIGUEZ identificada con C.C. No. 35.401.232 de Zipaquirá y el señor MANUEL GUSTAVO RODRIGUEZ ESQUINAS identificado con C.C. No. 11.332.398 de Zipaquirá, en calidad de propietarios, solicitaron ante esta Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, la aprobación de los planos de alindamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal para el predio ubicado en la KR 6 4 49/51/55/57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886, Código Catastral 251260100000001180018000000000, 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 alindamiento, 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 cuales 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 Resolución No. 0031 de 16 de octubre de 2024, expedida por la Secretaria de Planeación de Cajicá, se cumplió la reconstrucción de un acto administrativo que contiene la Licencia de Construcción No. 2257 otorgada para el predio identificado con folio de matrícula 176-16886 y código catastral No. 01-00-0118-0018-000.

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 párrafo 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".

EXPEDIENTE No. 2-24-0183

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25 126 - 2 - 24 - 0307 DE 12 NOV 2024

Por el cual se aprueba los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO BALCONES DE BARUC, el predio se ubica en la KR 6 4 51 55 57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886 y Código Catastral 251260100000001180018000000000, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

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 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 de los planos 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 BALCONES DE BARUC" 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	799.00 M2
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	432.25 M2
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	470.24 M2
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	388.94 M2
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	352.75 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	1011.43 M2

Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los planos 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 BALCONES DE BARUC", para el predio KR 6 4 51 55 57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886, Código Catastral 251260100000001180018000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca), de conformidad con la Ley 675 de 2001, presentada por la señora ROSALBA MURCIA DE RODRIGUEZ identificada con C.C. No. 35.401.232 de Zipaquirá y el señor MANUEL GUSTAVO RODRIGUEZ ESQUINAS identificado con C.C. No. 11.332.398 de Zipaquirá, en calidad de propietarios, conforme la parte considerativa.

EXPEDIENTE No. 2-24-0183

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 24 - 0307** DE **12 NOV 2024**

Por el cual se aprueba los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO BALCONES DE BARUC, el predio se ubica en la KR 6 4 51 55 57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886 y Código Catastral 251260100000001180018000000000, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

Hace parte integral del presente acto administrativo dos (2) planos de alinderamiento y cuadro de áreas el cual contiene la información de la aprobación de los planos de propiedad horizontal correspondientes y demás documentos presentados bajo el expediente con radicado No. 2-24-0183 de 22 de agosto 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:

CUADRO DE AREAS COPROPIEDAD BALCONES DE BARUC									
	AREA PRIVADA CONSTRUIDA M2	NUMERO DE GARAJES POR UNIDAD	AREA PRIVADA LIBRE M2	AREA COMUN CONSTRUIDA DE USO EXCLUSIVO M2	AREA COMUN CONSTRUIDA M2	AREA COMUN LIBRE M2	AREA TOTAL LOTE M2	COEFICIENTES POR UNIDAD %	
1ER PISO	LOCAL 1								
	LOCAL 2								
	DEPOSITO 1 APTO 202								
	DEPOSITO 2 APTO 201								
	DEPOSITO 3 APTO 203								
	DEPOSITO 4 APTO 204								
	GARAJES 1 APTO 202								
	GARAJES 2 APTO 202								
	GARAJE 3 APTO 201								
	GARAJES 6 APTO 203								
	GARAJES 7 APTO 204								
	GARAJE 8 APTO 204								
	GARAJE 4 VISITANTE				12,00				
	GARAJE 5 VISITANTE				12,00				
CIRCULACIONES, ESCALERAS MUROS Y ESTRUCTURA					98,35				
ZONA COMUNAL BAR B Q Y BAÑOS					42,95				
SUBTOTAL	266,95			24,00	141,30	343,66			
2DO PISO	UNIDAD PRIVADA APTO 201		7,06						
	UNIDAD PRIVADA APTO 202		3,74						
	UNIDAD PRIVADA APTO 203		3,06						
	UNIDAD PRIVADA APTO 204		7,06						
	CLUB HOUSE, MUROS, ESCALERAS, CIRCULACIONES ESTRUCTURA					88,08			
	SUBTOTAL	382,16		20,92		88,08		775,91	
3ER PISO	UNIDAD PRIVADA APTO 201		10,46						
	UNIDAD PRIVADA APTO 202		14,17						
	UNIDAD PRIVADA APTO 203		10,44						
	UNIDAD PRIVADA APTO 204		10,30						
	DUCTOS, ESTRUCTURA Y MUROS					24,02			
	SUBTOTAL	364,92		45,37		24,02			

EA PARRA
2
IA N°2
CA
CURADUR

EXPEDIENTE No. 2-24-0183

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 24 - 0307** DE **12 NOV 2024**

Por el cual se aprueba los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO BALCONES DE BARUC", el predio se ubica en la KR 6 4 51 55 57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886 y Código Catastral 251260100000001180018000000000, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

AREA TOTAL POR UNIDAD	LOCAL 1	88,32	0						
	LOCAL 2	94,38	0						
	UNIDAD PRIVADA APTO 201	204,50	1	17,52					
	UNIDAD PRIVADA APTO 202	204,39	2	17,91					
	UNIDAD PRIVADA APTO 203	204,42	1	13,50					
	UNIDAD PRIVADA APTO 204	218,02	2	17,36					
	SUBTOTAL	1014,03	6	66,29					
COEFICIENTE POR UNIDAD	LOCAL 1								8,71%
	LOCAL 2								9,31%
	UNIDAD PRIVADA APTO 201								21,45%
	UNIDAD PRIVADA APTO 202								20,15%
	UNIDAD PRIVADA APTO 203								20,22%
	UNIDAD PRIVADA APTO 204								20,16%
		TOTAL	1014,03	6	66,29	24,00	253,40	343,66	775,91

ARTÍCULO TERCERO. La presente aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO BALCONES DE BARUC", otorgada para el predio ubicado en la la KR 6 4 51 55 57, identificado con folio de matrícula No. 176-16886, Código Catastral 251260100000001180018000000000, del municipio de Cajicá (Cundinamarca), 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: Las copias de los planos aprobados para sometimiento a régimen de propiedad horizontal del predio 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 **20 NOV 2024**