

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS		25126-2-24-0160	1
Acto Administrativo No. 25126-2-25-0003			FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 27-may-2022 - Ejecutoriada: 03-jun-2022 - Vigencia: 03-jun-2025			27-ago.-2024	
EXPEDICIÓN: 08 ENE 2025	EJECUTORIA: 17 ENE 2022	VIGENCIA: 03 JUN 2025	CATEGORÍA: III	
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 MANZANA 1 con Matricula(s) Inmobiliaria(s) 176227245, Código Catastral 2512600000000026034000000000 ME, del sector/urbanización RESERVA DE CAJICÁ, en las coordenadas (X): / (Y): .. Para la modificación del diseño del proyecto arquitectónico presentado en gestión anterior el cual queda conformado por diecinueve (19) torres de apartamentos a desarrollarse en diez (10) torres de cinco (5) pisos y nueve (9) torres de 6 pisos de altura dos (2) edificaciones comunales en uno (1) y dos (2) pisos, con ochocientos treinta y dos (832) unidades de vivienda, ochocientos treinta y nueve (839) estacionamientos privados, doscientos ocho (208) estacionamientos para visitantes dentro de los que se preve cincuenta y dos (52) estacionamientos para personas con movilidad reducida. Titular(es): AR CONSTRUCCIONES SAS con NIT 900378993-8 (Representante Legal: JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA con CC. 79944755). Constructor responsable: HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO con CC 80031104 Mat: 25202-164128 . Características básicas:				

1. MARCO NORMATIVO

NORMATIVIDAD:	Acuerdo 16 de 2014	FICHA:	NUG-RS-05
AREA ACTIVIDAD:	Suelo Rural Suburbano - Área de Corredor Vial Subu		
TRATAMIENTO:		CLASIFICACIÓN SUELO:	Rural Suburbano
ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	PERFIL DEL TERRENO: D

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
25126-2-22-0055	27-may-2022	03-jun-2022	03-jun-2025	25126-2-21-0001
25126-2-22-0140	29-sept-2022	30-sept-2022	03-jun-2025	25126-2-22-0066
25126-2-23-0044	08-feb-2023	15-feb-2023	03-jun-2025	25126-2-22-0220

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	4
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.		
VIVIENDA AGRUPADA	No	No aplica	832	839	208	GEST. ANT.		
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		832	839	208	GEST. ANT.		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	AR CONSTRUCCIONES SAS					ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 2				
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.									
	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL		
LOTE	38773.34	0.00	0.00	7.535.48	0.00	23.142.24	0.00	30.677.72		
Sótano (S)	8189.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
SEMISótano	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PRIMER PISO	11511.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES	45225.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
TOTAL CONSTRUIDO	64926.54	0.00	0.00	7.535.48	7.535.48	23.142.24	0.00	30.677.72		
LIBRE PRIMER PISO	27261.73	GESTION ANTERIOR		57.391.06	DEMOLICIÓN PARCIAL:		0.00			
		TOTAL CONSTRUIDO		64.926.54	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		G.A.			

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	5/6	AISLAMIENTO			a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	14,95/16,38	LATERAL	MTS	NIVEL	GEST. ANT.	
c. SótANOS	1	CONTRA PREDIOS VE	5,00	T	GEST. ANT.	
d. SEMISótANO	NO APLICA	POSTERIOR	-----	---		
e. No. EDIFICIOS	23	POSTERIOR	-----	---	b. CERRAMIENTO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	2	ENTRE EDIFICACIONE	-----	---	Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A. mts	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No	PATIOS	-----	---		
h. ALTILLO	No	4.5 ESTRUCTURAS			c. VOLADIZO	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,24	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA		GEST. ANT.	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,34	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO		GEST. ANT.	
4.4 CESIÓN TIPO B		c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última		d. RETROCESOS	
DESTINACIÓN	%	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
ZONAS RECREATIVAS	90,27	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)		0,00	
SERVICIOS COMUNALES	9,73				X	
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Informe de Seguridad Humana (1) / Anexo Memoria de Cálculo (2) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memorial de Responsabilidad (6) / Memoria de Elementos No Estructurales (1) / Memoria técnica (1) / Memoria de Cálculo (4) / Planos de Evacuación (8) / Planos Estructurales (89) / Planos Arquitectónicos (35)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

ARQUITECTÓNICO
 **** 1- UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL. **** 2- ÁREA Y LINDEROS SEGUN GESTION ANTERIOR. **** 3- LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN DEL DISEÑO ARQUITECTONICO PROPUESTO EN CUANTO A AJUSTAR LA ALTURA DE NUEVE (9) TORRES QUE PASAN A TENER UNA ALTURA DE SEIS (6) PISOS Y SE MODIFICAN AREAS COMUNES Y SE AMPLIAN ZONAS COMUNES DEL PROYECTO DE CONFORMIDAD CON LOS PLANOS QUE ACOMPAÑAN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. **** 4- LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE REDES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCION 18 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEJANAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAS. **** 5 - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRUCTO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA CARTILLA DE ESPACIO PÚBLICO Y A LO ESTABLECIDO POR EL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

INGENIERIA
 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 1203 DE 2017. ****3- EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERA RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. ****4- EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 400 DE 1997 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL DISEÑO ESTRUCTURAL ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO WILSON ELECTO MORENO BERMUDEZ IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 9.525.825 Y M. P. 25202-27284 CND. ****5- EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 400 DE 1997 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL ESTUDIO GEOTECNICO INGENIERO ALFONSO URIBE SARDIÑA CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.154.597 Y CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25202-20489CND. ****6-PARA EL PRESENTE TRAMITE DE LICENCIA SE SUSCRIBE COMO URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE EL INGENIERO HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 80.031.104 CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25202-164128 CND. ****7- EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J DE NSR-10. ****8- EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO 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. ****10- LA UNIDAD ESTRUCTURAL 1 ES APROBADA POR UN SISTEMA ESTRUCTURAL EN MUROS CONFINADOS Y CON UN GRADO DE DESEMPEÑO EN SUS TÍTULO E DE LA NSR-10 CON UNA CIMENTACION COMPUESTA POR VIGAS DE AMARRE Y CONCRETO CICLOPEO, CON UN TIPO DE ESTRUCTURA DE MUROS CONFINADOS Y CON UN GRADO DE DESEMPEÑO EN SUS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES BAJO. ****10- EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO FEDERICO AYCARDI VILLANEDA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 12.129.644 CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25202-33715CND.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 25126-2-22-0055
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante la Curadora 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. Andrea Parra Rojas	VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA
	VoBo. Johanna Jimenez	

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	25126-2-24-0160	2
Acto Administrativo No. 25126-2-25-0003	Expedida: 27-may-2022 - Ejecutoriada: 03-jun-2022 - Vigencia: 03-jun-2025	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 08 ENE 2025	FECHA DE EJECUTORIA: 17 ENE 2025	27-ago.-2024	CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2024000372	26-dic.-24	7.535,48	\$409.629.000

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 medias 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.