

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. DE RADICACIÓN 25126-2-25-0051	PÁGINA 1
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS		
Acto Administrativo No. 25126-2-25-0361	Expedida: 11-may-2022 - Ejecutoriada: 16-may-2022 - Vigencia: 29-jul-2027	FECHA DE RADICACIÓN 19-mar.-2025	
EXPEDICIÓN 08 OCT 2025	EJECUTORIA 10 NOV 2025	VIGENCIA 29 JUL 2027	CATEGORÍA: III
<p>La Curadura 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</p> <p style="text-align: center;">RESUELVE</p> <p>Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio localizado en la(s) dirección(es) KR 8 E 9 304 con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 176153781, Código Catastral 2512600000032514000, del sector/urbanización RESERVA DEL LAGO, en las coordenadas (X): / (Y): .. para la modificación del proyecto denominado Reserva del Lago Etapa II con cuatrocientas cuarenta y cuatro (444) unidades de vivienda en dieciocho (18) torres de seis (6) pisos, con cuatrocientas cuarenta y cuatro (444) estacionamientos privados, ciento once (111) estacionamientos para visitantes dentro de los que se contemplan dieciocho (18) para personas con movilidad reducida y tres (3) volúmenes de equipamiento comunitario. Titular(es): INVERSIONES RESERVA DEL LAGO S.A.S., FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVA DEL LAGO II, ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. con NIT 900863312-0 (Representante Legal: JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES con CC. 80199463). Constructor responsable: ROSA ESPERANZA ALMANZA PULIDO con CC 51984692 Mat: 25202-60089. Características básicas:</p>			

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
RESOLUCIÓN ON+CRR 174	11-may-2022	16-may-2022	29-jul-2027	25126-0-21-0223
25126-2-23-0208	23-jun-2023	29-jun-2023	16-may-2024	25126-2-22-0224
25126-2-24-0115	23-abr-2024	07-may-2024	16-may-2025	2-24-0047
25126-2-25-0214	09-jul-2025	29-jul-2025	29-jul-2027	25126-2-25-0113

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	4
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES		PRIV	VIS-PÚB	BICICL.		
VIVIENDA AGRUPADA	No	No aplica	444		444	111	0		
Sistema: Agrupación		Total después de la intervención:	444		444	111	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		RESERVA DEL LAGO ETAPA II						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	17887.37	VIVIENDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.916,23	0,00	29.916,23
SÓTANO (S)	0,00	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	5604,85	INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	24311,38	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	29916,23	TOTAL INTERVENIDO	0,00	0,00	0,00	0,00	29.916,23	0,00	29.916,23	
LIBRE PRIMER PISO	12282,52	GESTIÓN ANTERIOR				29.916,23	DEMOLICIÓN PARCIAL:			0,00
		TOTAL CONSTRUIDO				29.916,23	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			G,

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO			
		AISLAMIENTO	MTS	NIVEL			
a. No PISOS HABITABLES	6	LATERAL	14,40	T	a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	15,83/17,10	LATERAL	14,36	T	GEST. ANT.		
c. SÓTANOS	0	POSTERIOR	-----	-----	GEST. ANT.		
d. SEMISÓTANO	0	POSTERIOR	-----	-----	b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	21	ENTRE EDIFICACIONE	-----	-----	Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	2	PATIOS	-----	-----			
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No						
h. ALTILO	No						
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,09						
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,45						
4.4 CESIÓN TIPO B							
DESTINACIÓN	%	Mts	4.5 ESTRUCTURAS				
ZONAS RECREATIVAS	GEST. ANT.	G.A	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	GESTION ANTERIOR			
SERVICIOS COMUNALES	GEST. ANT.	G.A	b. TIPO DE ESTRUCTURA	GESTION ANTERIOR			
ESTACIONAM. ADICIONALE	GEST. ANT.	G.A	c. MÉTODO DE DISEÑO	GESTION ANTERIOR			
			d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	GEST. ANT.			
			e. ANALISIS SÍSMICO	GESTION ANTERIOR			
d. RETROCESOS			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS				
			0,00				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (133) / Planos Alinderamiento (5) / Memorial de Responsabilidad (13) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria técnica (10) / Planos Estructurales (155) /
Planos de Elementos No Estructurales (15) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (12)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

***1. UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL ***2. ÁREA Y LINDEROS SEGÚN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Y PLANO DE PARCELACIÓN. *** 3. LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN DE LAS DIMENSIONES DE LAS UNIDADES DE MAMPOSTERÍA EN LOS MUROS ESTRUCTURALES DE LAS TORRES, SE MODIFICA EL NIVEL EN EL QUE SE DESARROLLA EL PRIMER PISO DEL COMUNAL ATRIO, ASI COMO LA FACHADA IZQUIERDA DE ESTE ESPACIO Y SE AGREGA RAMPAS EN LA PUERTA, SE MODIFICA EL DISEÑO DE UNAS ÁREAS LIBRES SE AJUSTA LA PROYECCIÓN DEL CERRAMIENTO EN LA PARTE FRONTAL, SE AJUSTA EL TIPO DE CERRAMIENTO CONTRA LA ETAPA 3 SE REUBICA SISTEMAS DE VENTILACIÓN EN LOS ESTACIONAMIENTOS P230, P231 Y P232 Y EL PARQUEADERO V75 (PMR) UBICANDO DONDE SE ENCONTRABA EL ESTACIONAMIENTO P240 *** 4. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINEAMIENTO Y CUANTO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPRIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001. *** 5. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE REDES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 18 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEJADAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍMINA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ÉSTAS REDES AEREAIS. *** 6. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRÍCTO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA CARTILLA DE ESPACIO PÚBLICO Y A LO ESTABLECIDO POR EL MUNICIPIO DE CAJICA..
***INGENIERIA
***1 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 DEBERÁ RECOLPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CALCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 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 -NSR-10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL DISEÑO ESTRUCTURAL ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO ARMANDO PALOMINO INFANTE, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO 17.062.731 CON MATRÍCULA PROFESIONAL MP. 2500-07248CND ***5 EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS DE LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE LEY 400 DE 1997 -NSR-10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL ESTUDIO GEOTECNICO ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO ALFONSO URIBE SARDINA CON CEDULA DE CIUDADANIA NO 79.154.597 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL MP: 2502-20489CND ***6 EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA NO 80.035.506 Y CON 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON UNA SUPERVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO JOSE LUIS TRIANA MENDOZA, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO 80.035.506 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL MP: 2502-141690 CND ***7 PARA EL PRESENTE TRAMITE DE LICENCIA SE SUSCRIBE COMO URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE LA INGENIERA ROSA ESPERANZA ALMANZA PULIDO IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA NO 51.984.682 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL M.P. 2502-60089 ***8 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE H.8 DE NSR-10 ***9 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J DE NSR-10 ***10 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 ***11 SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁ PORQUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA N°. RESOLUCIÓN ON+CRR 174.

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 contra la legislación 10 días siguientes a la misma.

ABSORACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARO. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

Revisó: VoBo. Cristian Pitta Vargas
VoBo. Andrea Parra Rojas
VoBo. Sergio Moreno

VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	25126-2-25-0051	2
Acto Administrativo No.	25126-2-25-0361	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 11-may-2022 - Ejecutoriada: 16-may-2022 - Vigencia: 29-jul-2027		19-mar.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	08 OCT 2025	FECHA DE EJECUTORIA:	10 NOV 2025
CATEGORÍA: III			

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

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 a 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 aquél 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: 25126-2-25-0051
- 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.