

ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

25126-2-25-0125



Acto Administrativo No. 25 12 6 - 2 - 25 - 04 25

Expedida: 21-may-2024 - Ejecutoriada: 27-may-2024 - Vigencia: 27-may-2027

FECHA DE RADICACIÓN

06-jun.-2025

CATEGORIA: IV

EXPEDICIóN: 19 NOV 2025

EJECUTORIA: 27 NOV 2025

VIGENCIA 27 MAY 2027

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) **CL 11 A S 5 A 72 LOTE ALBANIA / CL 11 A S 5 A 150 LOTE ROSAL** con Matricula(s) Inmobiliaria(s) **176246801 /**, Código Catastral **2512600000000000053160000000000251260000000000500250000000000**, del sector/urbanización **JARDINES DE FONTANAR**, en las coordenadas (X): / (Y): **PARA UN PROYECTO DESTINADO A VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPOADA CON TRECENTAS TREINTA (330) UNIDADES DE VIVIENDA CON CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (463) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, OCHENTA Y TRES (83) PARA VISITANTES DENTRO DE LOS QUE SE ENCUENTRAN DOCE (12) PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, EL PROYECTO SE DESARROLLA EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA Y CUENTA CON TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS DEPOSITOS Titular(es): AMARILLO con NIT 800185295-1 (Representante Legal: DANIEL GALVIS RUGELES con CC. 91495521). Constructor responsable: JUAN CARLOS TSUCHIYA CAMARGO con CC 79282603 Mat: 25202-42521 . 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:	E

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
Acto Admin No. 25126-2-24-0143	21-may-2024	27-may-2024	27-may-2027	25126-2-23-0194

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	5
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PÚB	BICICL.		
VIVIENDA AGRUPADA	No	No aplica	330	463	83	0		
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		330	463	83	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		JARDINES DE FONTANAR						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	19169.74	VIVIENDA	0.00	0.00	268.00	268.00	0.00	41.701.10	0.00	41.969.10
SótANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISótANO	13809.26	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	7113.70	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	27296.01	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	48218.97	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	268.00	268.00	0.00	41.701.10	0.00	41.969.10
		GESTION ANTERIOR				47.950.97	DEMOLICIÓN PARCIAL:			0.00
LIBRE PRIMER PISO	12056.04	TOTAL CONSTRUIDO				48.218.97	G. M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		
a. No PISOS HABITABLES	5	
b. ALTURA MAX EN METROS	13,96/16,06	
c. SótANOS	0	
d. SEMISótANO	1	
e. No. EDIFICIOS	9	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIón	1	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No	
h. ALTILLO	No	
i. INDICE DE OCUPACIón	0,297	
j. INDICE DE CONSTRUCCIón	1,44	
4.4 CESIón TIPO B		
DESTINACIón	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	713,14	6835,35
SERVICIOS COMUNALES	142,87	1369,45
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0,00
4.2 AISLAMIENTOS		
AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	GEST. ANT.	G.A
LATERAL	GEST. ANT.	G.A
POSTERIOR	GEST. ANT.	G.A
POSTERIOR	GEST. ANT.	G.A
ENTRE EDIFICACIONE	GEST. ANT.	G.A
PATIOS	GEST. ANT.	G.A
4.5 ESTRUCTURAS		
a. TIPO DE CIMENTACIón	PILOTES	
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO	
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última	
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo	
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)	
4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. ANTEJARDÍN		
3,29 MTS X VIA SAN JUAN DEL CAMINO		
NO APLICA		
b. CERRAMIENTO		
Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A. mts		
c. VOLADIZO		
NO APLICA		
NO APLICA		
d. RETROCESOS		
h. DIMENSIón DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
0,00		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Memoria de Cálculo (12) / Anexo Memoria de Cálculo (14) / Estudios de Suelos (1) / Memoria técnica (1) / Planos de Elementos No Estructurales (15) / Planos Estructurales (216) / Planos Arquitectónicos (59)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

..ARQUITECTURA.

***** 1- UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL. ***** 2- ÁREA Y LINDEROS SEGÚN PLANOS DE PARCELACIÓN. ***** 3- 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 ARTÍCULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ÉSTAS REDES AERIAS. ***** 4- LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN DEL DISEÑO DE LAS TORRES 8 Y EDIFICIO COMUNAL SIN INCREMENTAR SU ÁREA Y SE MODIFICA Y AMPLIA EL ÁREA CONSTRUIDA DE LAS TORRES 1 A LA 7, ESTO DE CONFORMIDAD CON LOS PLANOS QUE ACOMPAÑAN LA PRESENTE LICENCIA. ***** 5- EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA CARTILLA DE ESPACIO PÚBLICO Y A LO ESTABLECIDO POR EL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

... INGENIERÍA

ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. "EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. "SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DISEÑO ESPECIFICADO". "REQUIERE SUPERVISION TECNICA DE ACUERDO CON EL TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10. DECRETO 1203 DE 2017, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 4. "EL SUPERVISOR TECNICO EMITIRA CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION SIGUIENDO LO PREVISTO EN TITULO I NSR-10. DECRETO 1203 DEL 2017. LEY 1796 DEL 13 JULIO 2016 ARTICULO 6. "SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. (Para las categorías Media, Alta, Especial). "EL PROYECTO DEBE PREVER LA INSTRUMENTACIÓN SÍSMICA SEGÚN EL TÍTULO A.11 DE NSR-10. "EL PROYECTO CUENTA REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS. "ESTRUTURALES, INDICADOS EN LA LEY 1796 DE 2016 ARTICULO 3". "DECRETO 1203 DE 2017, CUANDO UNO DE LOS PROFESIONALES QUE SUSCRIBE EL FORMULARIO UNICO NACIONAL PARA LO SOLICITUD DE LICENCIA SE DESVINCULE. SE DEBE INFORMAR DE ESTE ECHO AL CURADOR. PARA REALIZAR EL REMPLAZO EN TERMINO DE 15 DIAS VER ARTICULO 5 Parágrafo.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. Acto Admin No. 25126-2-24-0143.
 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. Sandra Carolina Alvarado

VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS		25126-2-25-0125	2
	Acto Administrativo No. 25126-2-25-0425		FECHA DE RADICACIÓN	
	Expedida: 21-may-2024 - Ejecutoriada: 27-may-2024 - Vigencia: 27-may-2027		06-jun.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 NOV 2025		FECHA DE EJECUTORIA: 27 NOV 2025	CATEGORÍA: IV	
7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2025000639	12-nov.-25	268,00	\$15.414.784
OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA				

1. 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.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015.).
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
18. 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.
19. 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.
20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
21. 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.
22. 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.
23. Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas – RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
24. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
25. 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 limite 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).
26. 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.
27. 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
28. 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.