

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá			No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS			25126-2-25-0168	1
	Acto Administrativo No. 25126-2-26-0040			FECHA DE RADICACIÓN	
	Expedida: 24-jul-2023 - Ejecutoriada: 31-jul-2023 - Vigencia: 31-jul-2026			05-ago.-2025	
EXPEDICIÓN: 09 FEB 2026	EJECUTORIA: 24 FEB 2026	VIGENCIA: 31 JUL 2026	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) KR 2 A 10 A 291 S con Matricula(s) Inmobiliaria(s) 176173942, Código Catastral 251260000000004301700000000, del sector/urbanización BOSQUE SABANA, en las coordenadas (X): / (Y): ... para la modificación de un proyecto desarrollado en dos (2) torres de seis (6) pisos de altura con sótano y semisótano para noventa y seis (96) unidades de vivienda, setenta y tres (73) estacionamientos privados, veinticuatro (24) estacionamientos para visitantes y se contemplan cincuenta y seis (56) estacionamientos para la sub etapa 3. Titular(es): ACTUAL CONSTRUCTORA SAS ACTUANDO COMO FIDEICOMITENTE DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUE SABANA con NIT 900439672-1 (Representante Legal: ALFONSO PERDOMO GARCÍA con CC. 7708725). Constructor responsable: JAVIER HERNANDO CHAVES ACOSTA con CC 79576504 Mat: 25202-55126 .					
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:	Desarrollo por construcción	CLASIFICACIÓN SUELO:	Rural Suburbano
ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: GE b. Inundación: GEST.A	PERFIL DEL TERRENO:	D

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
RESOLUCIÓN 244	15-jul-2022			25126-0-21-0471
RESOLUCIÓN 1101	29-dic-2015	14-ene-2016	27-ago-2023	25126-0-15-086
25126-2-23-0241	24-jul-2023	31-jul-2023	31-jul-2026	25126-2-22-0207

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	96	129	24	0		
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:			129	24	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ACTUAL CONSTRUCTORA SAS						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1			
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	4166.51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,30	0,00	13,30	
SÓTANO (S)	1519,00	0,00	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	0,00	
PRIMER PISO	1389,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PISOS RESTANTES	6639,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL CONSTRUIDO	9547,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,30	0,00	13,30	
LIBRE PRIMER PISO	2777,34					9.547,62	DEMOLICIÓN PARCIAL:		0,00	
						9.547,62	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	6		AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	15,12/17,64		CONTRA PREDIOS VE	15,50	T	GEST. ANT.		
c. SÓTANOS	1		CONTRA PREDIOS VE	13,00	T	GEST. ANT.		
d. SEMISÓTANO	GEST. ANT.		POSTERIOR	-----	---	b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	2		POSTERIOR	-----	---	Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		ENTRE EDIFICACIONE	-----	---	c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		PATIOS	-----	---	NO PLANTEA		
h. ALTILLO	No		4.5 ESTRUCTURAS			NO PLANTEA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,08		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	GESTION ANTERIOR		d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,5		b. TIPO DE ESTRUCTURA	GESTION ANTERIOR		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
4.4 CESIÓN TIPO B			c. MÉTODO DE DISEÑO	GESTION ANTERIOR		CONTRA ZONAS VERDES O		
DESTINACIÓN	%	Mts	d. GRADO DESEMPEÑO	GEST. ANT.		ESPACIOS PÚBLICOS		
ZONAS RECREATIVAS	GEST. ANT.	G.A	e. ANALISIS SISMICO	GESTION ANTERIOR		0,00		
SERVICIOS COMUNALES	GEST. ANT.	G.A						
ESTACIONAM. ADICIONALE	GEST. ANT.	G.A						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Memorial de Responsabilidad (2) / Planos Arquitectónicos (12)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO


*** 1. UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL. *** 2. ÁREA Y LINDEROS SEGUN GESTION ANTERIOR. *** 3. LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN DE EL DESARROLLO DE LA CIRCLANTA EN LA ZONA INTERNA DE LA TORRE 4, SE MODIFICA EL DISEÑO DE UN MURO INTERIOR DE LA TORRE 4 Y SE RELOCALIZAN LOS MEDIDORES LOCALIZADOS EN LA TORRE 5 LOS CUALES SE RELOCALIZAN EN LA PLANTA DE CUBIERTA ELIMINANDOSE EL NICHOPREVIEN EN EL PISO 1. LAS DEMAS CONDICIONES DEL PROYECTO SE MANTIENEN DE CONFORMIDAD CON LO APROBADO EN LA GESTION ANTERIOR. SE REEMPLAZAN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS Nos. CU03, CU03A, CU03B, CU-05, CU-07, CU-17, CU-18, CU-21, CU08, CU-10, CU-15 Y CU-16. *** 4. LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRICICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TECNICO DE REDES ELECTRICAS - RETIE - RESOLUCION 18 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELCTRICAS ALEDAÑAS 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 ANDEÑAS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRUCTO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA CARTILLA DE ESPACIO PUBLICO Y A LO ESTABLECIDO POR EL MUNICIPIO DE CAJICÁ. - INGENIERIA *** **1 ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION 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 JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.464.037 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL MP: 25202-43302CND. *** 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 DISEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO CAMILO BARRERO SANCHEZ, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.520.694 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL M.P. 25202-47240 CND. *** 6 PARA EL PRESENTE TRAMITE DE LICENCIA SE SUSCRIBE COMO URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE EL INGENIERO JAVIER HERNANDO CHAVEZ ACOSTA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.576.504 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL M.P. 25202-55126CND. *** 7 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE H.8 DE NSR-10. SISTEMA CONSTRUCTIVO DE CIMENTACIONES, EXCAVACIONES Y MUROS DE CONTENCIÓN. *** 8 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO J DE NSR-10. *** 9 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TITULO K DE NSR-10. *** 10 MEDIANTE COMUNICADO JEB-2025-125 EL INGENIERO JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.464.037 Y CON MATRÍCULA PROFESIONAL MP: 25202-43302CND, CERTIFICA QUE EL PROYECTO PRESENTADO Y APROBADO EN LA PRIMERA GESTION CON LICENCIA DE CONSTRUCCION N 25126-2-23-0241 CONTINUA SIENDO VALIDO YA QUE LAS MODIFICACIONES ARQUITECTONICAS CONTEMPLADAS PARA LA PRESENTE RADICACION NO IMPLICAN CAMBIOS AL PROYECTO ESTRUCTURAL QUE AUMENTEN EN MAS DE UN 10 % EL CORTANTE BASAL DE LAS EDIFICACIONES NI TAMPOCO REDUCEN LA CAPACIDAD DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES SEGUN LO INDICADO EN NSR-10 A.10.6.3

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 25126-2-23-0241. 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. Cristian Pitta Vargas		VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA
	VoBo. Andrea Parra Rojas		
	VoBo. Sergio Moreno		

	CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	25126-2-25-0168	2
Acto Administrativo No. 25126-2-26-0040	Expedida: 24-jul-2023 - Ejecutoriada: 31-jul-2023 - Vigencia: 31-jul-2026	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 24 FEB 2026	05-ago.-2025	
			CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

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.