CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá

ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

No. RADICACIÓN
25126-2-26-0049
FECHA DE RADICACIÓN 31-mar-26
FECHA DE RADICACIÓN EN DEBIDA FORMA 7-abr-26

No. ACTO ADMINISTRATIVO 25126-2-26-0325

EXPEDICIÓN:	EJECUTORIA:	VIGENCIA:
02 OCT 2026	20 OCT 2026	20 OCT 2028

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

CATEGORIA III

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado No. 25126-2-26-0049 del 31 de marzo, la señora MARIA DEL ROSARIO CARRILLO FERRER identificada con cedula de ciudadania No. 60.250.759, en calidad de propietaria del predio localizado en la(s) dirección(es) KR 12 1 79 81 85 (ACTUAL) con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 17680676, Código Catastral 25126010000000092003200000000, del sector/urbanización Las Villas, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS .

2. Que los antecedentes del presente trámite son los siguientes:

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	No. RADICACIÓN
LC No. 1425 de 2004	23/11/04	23/11/04	23/11/26	A - 140 - 04

3. Que el marco normativo sobre el cual se adelanto el estudio tecnico es el siguiente:

MARCO NORMATIVO				
NORMATIVIDAD:	DECRETO 239 DE 2025		**FICHA:**	NUG-U-07
ÁREA DE ACTIVIDAD:	ACTIVIDAD RESIDENCIAL			
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN		**CLASIFICACIÓN SUELO:**	URBANO
ZN RIESGO:	**a.** Remoción en Masa: **No**	**b.** Inundación: **No**	**PERFIL DEL TERRENO:**	E

4. Que para dar cumplimiento a lo establecido en las Resolciones Nos. 1025 y 1026 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante radicación de documentos llevada a cabo el dia **07/04/2026** se dio cumplimiento a la radicación en legal y debida forma

5. Que en la presente actuación se verifico el cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 mediante las comunicaciones a vecinos adelantadas el día **08/05/2026** entregadas mediante correo certificado con constancia de entrega del **día 20/05/2026**, así mismo, para dar cumplimiento al paragrafo del citado articulo se radico fotografia de valla el día **14/04/2026**.

6. Que ningun vecino ni tercero interesado se constituyo en parte dentro del trámite.

7. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y una vez realizada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanistica y arquitectónica del proyecto este despacho emitio Acta de Observaciones y Correcciónes el día **14/05/2026,** entregada personalmente al autorizado el dia **14/05/2026.**

8. Que el termino para el cumplimiento de la totalidad del Acta de Observaciones por parte del interesado se dio el día **24/07/2026.**

9. Que una vez verificado el cumplimiento técnico, jurídico, estructutral, urbanistico y arquitectonico del proyecto y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se procedio a emitir Carta de Viabilidad, Carta de Liquidación de Cargo Variable y pre liquidación del Impuesto de Delineación el día **20/08/2026**, recibida personalmente el dia **20/08/2026.**

10. Que el titular acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, mediante constancias radicadas el día **30/09/2026.**

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arquitecta ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS,

RESUELVE

Artículo Primero: OtorgarLICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, para el predio localizado en la(s) dirección(es) R 12 1 79 81 85 con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 17680676, Código Catastral 25126010000000092003200000000, del sector/urbanización Las Villas,PARA UNA (1) EDIFICACIÓN DE TRES (3) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA INCLINADA, DESTINADA A UN (1) LOCAL DE COMERCIO Y SERVICIOS GRUPO I, Y VIVIENDA BIFAMILIAR. EL PROYECTO PLANTEA TANQUE DE AGUA SUBTERRANEO Y DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS PARA LA VIVIENDA.

Artículo Segundo: Establecer como titular a la señora MARÍA DEL ROSARIO CARRILLO FERRER identificada con cédula de ciudadanía No. 60.250.759, en calidad de propietaria del predio objeto de licencia.

Artículo Tercero: Profesionales responsables de La Licencia:

Constructor Responsable:	C.C.	Matrícula Profesional	Arquitecto Proyectista:	C.C.	Matrícula Profesional
Arq. Javier Suarez Angulo	2.976.494	25700-43382	Arq. Javier Suarez Angulo	2.976.494	25700-43382
Ing.Civil Diseñador Estructural:	**C.C.**	**Matrícula Profesional**	**Ing. Civil Geotecnista:**	**C.C.**	**Matrícula Profesional**
Ing. Luis Fernando Torres	79.186.384	25202-76555	José William Guerrero Padilla	19.253.180	25202-05781

Artículo Cuarto: Se definen a continuación las caracteristicas del proyecto así:

4. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

4.1 USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No. UNIDADES	4.2 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	VISITANTES	BICICLETAS
VIVIENDA BIFAMILIAR	No	No Aplica	2	2	0	0
COMERCIO Y SERVICIOS	No	GRUPO I	1	0	0	0
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		3	2	0	0

ESTRATO: 3

4.3 CUADRO DE AREAS

4.3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: N/A — ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

4.3.2 PROYECTO ARQUITECTONICO		4.3.3 ÁREAS CONSTRUIDAS	AMPLIACIÓN	MODIFICACIÓN	REFORZAM.	ADECUACIÓN	TOTAL
LOTE	150,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR	96,30	157,80	157,80	0,00	411,90
SÓTANO (S)	7,5	COMERCIO Y SERVICIOS	7,50	31,50	31,50	31,50	102,00
SEMISÓTANO	NO PLANTEA	**TOTAL INTERVENIDO**	103,80	189,30	189,30	31,50	513,90
PRIMER PISO	93,00						
PISOS RESTANTES	192,60	**4.3.4 ÁREA GESTIÓN ANTERIOR**					
TOTAL CONSTRUIDO	293,10		191,00				
LIBRE PRIMER PISO	57,00	**4.3.5 TOTAL CONSTRUIDO:**	293,1				

DEMOLICIÓN PARCIAL	1,70

4.4 EDIFICABILIDAD

4.4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	3
b. ALTURA MAXIMA EN METROS	7,94
c. SÓTANOS	TANQUE
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
e. No. EDIFICIOS	1
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	NO PLANTEA
h. ALTILLO	SI PLANTEA
i. INDICE DE OCUPACIÓN	62,00%
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	190,40%

4.4.2 AISLAMIENTOS

AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	NO PLANTEA	NO APLICA
LATERAL	NO PLANTEA	NO APLICA
POSTERIOR	GESTIÓN ANTERIOR	
ENTRE EDIFICACIONES	NO PLANTEA	NO APLICA
PATIOS	NO PLANTEA	NO APLICA

4.4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN

GESTIÓN ANTERIOR

b. CERRAMIENTO

GESTIÓN ANTERIOR

c. VOLADIZO

GESTION ANTERIOR

d. RETROCESOS

NO APLICA

4.4.4 ESTRUCTURAS

a. Tipo de Cimentación	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE
b. Tipo de Estructura	PORTICOS EN CONCRETO DMO
c. Método de Diseño	Resistencia Ultima
e. Grado de Desempeño Elementos No estructurales	BAJO
e. Analisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

4.4.5 CESIÓN TIPO B

DESTINACIÓN	%	MTS
ZONAS RECREATIVAS	NO SE EXIGE	
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIGE	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	NO SE EXIGE	

Artículo Quinto: Documentos que se apruban y forman parte integral del presente Acto Administrativo:

Planos Arquitectónicos (5) / Planos Estructurales (7) / Memorial de Responsabilidad (2) / Peritaje Estructural (1) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo de elementos no estructurales (1) / Estudio de Suelos (1) / Anexo Estudiio de Suelos (1) / Anexo a la Memoria de Cálculo (2)

CURADORA URBANA No. 2 de Cajicá	No. RADICACIÓN
ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS	25126-2-26-0049
No. ACTO ADMINISTRATIVO 25126-2-26-0325	FECHA DE RADICACIÓN 31/03/26
	FECHA DE RADICACIÓN EN DEBIDA FORMA 7/04/26
EXPEDICIÓN: 02 OCT 2026	EJECUTORIA: 20 OCT 2026

Artículo Sexto: Precisiones Propieas del Proyecto:

6.1 ARQUITECTÓNICO:
***** 1- ÁREA Y LINDEROS SEGÚN GESTIÓN ANTERIOR. ***** 2- LA EDIFICACION DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE REDES ELECTRICAS - RETIE - RESOLUCION 18 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAS. ***** 3- EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LO DEFINIDO POR EL MUNICIPIO DE CAJICÁ. ***** 4- ANTECEDENTES: EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 1425 DE 2004 PARA UNA EDIFICACIÓN DE DOS PISOS DE ALTURA DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR. ***** 5 LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN: MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL PRIMER Y SEGUNDO PISO, SE ADECUA EN PRMER PISO EL USO DE VIVIENDA A COMERCIO. SE AMPLIA EN ÁREA DE TANQUE SUBTERRENEO Y TERCER PISO, SE DEMUELE PARCIALMENTE. SE APRUEBA UNA (1) VIVIENDA ADICIONAL.

6.2. INGENIERIA:
ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. ***2-REQUIERE SUPERVISION 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 RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN 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 - NSR10 - LEY 926 DE MARZO DE 2010, EL DISEÑO ESTRUCTURAL ES RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO LUIS FERNANDO TORRES GRACIA CON CEDULA DE CIUDADANIA No 79.186.384 Y CON MATRICULA PROFESIONAL MP: 25202- 76555CND. ***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 DEL INGENIERO JOSE WILLIAM
GUERRERO PADILLA IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA NO 19.253.180 Y M. P: 25202-05781 CND.***6-PARA EL PRESENTE TRAMITE DE LICENCIA SE SUSCRIBE COMO URBANIZADOR O CONSTRUCTOR
RESPONSABLE AL ARQUITECTO JAVIER FERNANDO SUAREZ ANGULO IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA NO 2.976.494 Y CON MATRICULA PROFESIONAL M.P. 25700-43382.***7- EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO J DE NSR-10. ***8- EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. ***9-SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN PORQUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

6.3 JURIDICAS: Sin Precisiones.

Artículo Septimo: Vigencia y Prórroga. Esta licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Artículo Octavo: Impuestos y Contribuciones:

IMPUESTO	STIKER No.	FECHA	ÁREA DECLARADA	VALOR
DELINEACION URBANA	2026000443	30/09/26	96,30	$ 2.268.870,00
DELINEACION URBANA	2026000443	30/09/26	7,50	$ 432.086,00
DELINEACION URBANA	2026000443	30/09/2026	1,00	$ 907.380,00

Nota Plusvalia: En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalia para el predio el el folio de matricula inmobiliaria, no es exigible el recibo de pago de la plusvalia para la expedición de la presente licencia.

Artículo Noveno: Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras:

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 Articulo 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 472 de 2017 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.
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. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismoreistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
11. Dar cumplimento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
12. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
13. 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.
14. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
15. 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.
16. 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.
17. Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas – RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
18. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
19. 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 instalara 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 instalara 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
20. 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.
21. 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.
22. 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.

Artículo Decimo: Notificacion. El presente Acto Administrativo se notifica al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiese hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo Decimo Primero: Recursos. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante la Curadora Urbana y el Recurso de Apelación ante la Secretaria 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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

REVISO	VoBo Cristian Pitta Vargas VoBo Juan Carlos Galindo VoBo Johana Jimenez	**VoBo. Arq. ANDREA PARRA ROJAS - CURADORA**