

RESOLUCIÓN N° ON ..... **004** ..... DE 2024

**29 FEB 2024**  
(.....)

**“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA,  
VIVIENDA UNIFAMILIAR, LOTE EL TUNO UNO (1) – TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-  
0487”**

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 16 de 2014, y

**CONSIDERANDO**

Que con fecha **09 de diciembre de 2021**, el arquitecto **CARLOS JULIO TORRES ROCHA**, identificado con cédula de Ciudadanía **No. 79.187.118** expedida en Cajicá y matrícula profesional **A25162003-79187118**, en calidad de apoderado y obrando en nombre del propietario, radica ante este despacho la solicitud de **“LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA UNIFAMILIAR LOTE EL TUNO UNO (1) ”**, radicado con el número de expediente **25126-0-21-0487**, respecto del predio ubicado en la **VEREDA RIOGRANDE, LOTE EL TUNO UNO (1)**, identificado con Código Catastral **00-00-0003-0948-000 (PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN)** y con folio de matrícula inmobiliaria **176-207295** asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad de **BANIP S.A.S.** identificada con **NIT. 900.140.485-3**, Representada legalmente por el señor **PEDRO ANTONIO BAQUERO NIETO** identificado con cedula de ciudadanía No. **79.294.138** expedida en Bogotá; solicitud que quedo radicada en legal y debida forma el día 15 de febrero de 2022.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, “ Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008”, el proyecto se encuentra en suelo **RURAL SUBURBANO, RESIDENCIAL**.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Secretaría procedió a efectuar la citación a los vecinos colindantes del predios objeto de solicitud de licencia, mediante oficios entregados con fecha de notificación del **18 de ABRIL de 2022**, a las direcciones indicadas por el interesado e igualmente se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a radicación de fecha **11 de OCTUBRE de 2022**



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077  
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co  
Página web: www.cajica.gov.co



en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma al trámite, para informar a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, la cual comprende los siguientes aspectos surtidos dentro del trámite administrativo, a saber:

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. 099** de fecha **30 de MARZO de 2022** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada vía correo electrónico el día **05 de abril del 2022** al apoderado y solicitante del propietario, el arquitecto **CARLOS JULIO TORRES ROCHA**, identificado con cédula de Ciudadanía **No. 79.187.118** expedida en Cajicá, al correo electrónico registrado y autorizado para notificaciones electrónicas: taller.arquitectos2017@gmail.com.

Que con anexos parciales de fechas 6 de julio de 2022, 11 de octubre de 2022, 19 de octubre de 2022, 01 de noviembre de 2022, 16 de noviembre de 2022, 25 de noviembre 2022, 28 de noviembre 2022, 29 de noviembre 2022, 14 de diciembre de 2022, 22 de diciembre de 2022, 19 de enero de 2023, 23 de enero 2023, 10 de octubre 2023, se procede a radicar respuestas parciales a la única **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 099** de fecha **30 de MARZO de 2022** por parte del apoderado y solicitante de los propietarios, el arquitecto **CARLOS JULIO TORRES ROCHA**, identificado con cédula de Ciudadanía **No. 79.187.118** expedida en Cajicá, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexos de fecha **14 de DICIEMBRE de 2023**, se procede a radicar la respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. 099** de fecha **30 de MARZO de 2022** por parte del apoderado, dando cumplimiento total a la misma, conforme a la revisión efectuada por los profesionales a cargo el proyecto para dicha época, tal como consta en el expediente administrativo.

El predio objeto de licencia se encuentra ubicado en suelo **RURAL SUBURBANO, ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL** cuya norma según el Acuerdo 16 de 2014 permite construcciones hasta de **DOS (2)** pisos y altillo para vivienda **UNIFAMILIAR** conforme a la ficha **NUG – RS – 04**, motivo por el cual, el proyecto respecto a la altura se encuentra dentro de la norma urbanística autorizada, así mismo la densidad está determinada por el índice de ocupación de **treinta por ciento (30%)** e índice de construcción de **setenta por ciento (70%)**.

Que el predio objeto de la presente solicitud procede de la división material del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 176-157078, en los términos de la escritura pública No. 0813 del 13 de Septiembre de 2019 que ejecutó la licencia de subdivisión contenida en la Resolución No 537 del 12 de Agosto de 2019, en tal sentido y conforme a lo señalado en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único 1077 de 2015 los predios no proceden de actuación urbanística de parcelación para la segregación de espacios públicos y privados, sino de una licencia de subdivisión que no genera derechos de desarrollo, por lo cual conforme a la norma en cita “ **Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población**”, en tal sentido su derecho de

desarrollo por construcción obedece exclusivamente al que será conferido en la presente resolución conforme a las normas del ordenamiento territorial, sin que se puedan desarrollar núcleos poblacionales.

En relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutive del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción.

Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de transporte y movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que mediante **Resolución N°567 del 20 de diciembre de 2021**, la Secretaría de Planeación municipal de Cajicá, suspende los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, desde el día **22 de diciembre 2021 inclusive, hasta el 14 de enero de 2022 inclusive**, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017, y la parte motiva de dicha resolución.

Que la Alcaldía Municipal de Cajicá mediante el Decreto 032 de 2023 del 29 de ENERO de 2023, "**POR EL CUAL SE DECLARA LA EMERGENCIA SANITARIA, EL ESTADO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL Y DE PREVENCIÓN CALAMIDAD PÚBLICA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ, SE CONVOCA AL CONCEJO MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL RIESGO PARA PREVIO A LA DECLARATORIA DE CALAMIDAD PÚBLICA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**". En lo señalado en el **ARTICULO 4o.** *Suspensión inmediata de la viabilidad de servicios públicos, o los diligenciamientos administrativos competencia de la Alcaldía Municipal de Cajicá y de la Empresa de Servicios Públicos, correspondientes a la expedición de licencias de construcción de vivienda, así como la ejecución de obras inherentes a vivienda de alto impacto en todo el territorio del municipio de Cajicá en virtud del desabastecimiento de agua potable que enfrenta la entidad territorial.* Este despacho se acoge al mismo suspendiendo los términos para la expedición de licencias de construcción de vivienda desde el día 29 de enero de 2023 hasta el día 28 de febrero de 2023.

Que una vez viabilizado el proyecto por parte de los profesionales responsables, se procedió conforme a lo dispuesto en el **Acuerdo 12 de 2020, modificado Art. 3 por el Acuerdo 10 de 2021**, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción para el proyecto de construcción modalidad obra nueva y cerramiento, sobre un área de construcción total a liquidar del presente trámite (**151.62 M2**) por la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETENTA Y CUATRO PESOS. (\$ 3.329.074.00)**, según pre liquidación N.º 0110 del **14 de diciembre de 2023**, pre liquidación que fue debidamente notificada por correo electrónico el día **27 de diciembre de 2023** al correo registrado y autorizado para notificaciones electrónicas: [taller.arquitectos2017@gmail.com](mailto:taller.arquitectos2017@gmail.com) y [arqcarlostorres7025@hotmail.com](mailto:arqcarlostorres7025@hotmail.com).

Que según pago con Recibo de caja No. 2023000421 de fecha 29 de diciembre de 2023, se canceló el impuesto de Delineación y Construcción en el la Secretaría de Hacienda municipal mediante pago realizado de fecha **16 de enero de 2024**, pago sellado y verificado por la misma secretaría, por un valor de **TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETENTA Y CUATRO PESOS. (\$ 3.329.074.00)**

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** OTORGAR “LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, VIVIENDA UNIFAMILIAR, LOTE EL TUNO UNO (1)”, radicado con el número de expediente **25126-0-21-0487**, respecto del predio ubicado en la **VEREDA RIOGRANDE, LOTE EL TUNO UNO (1)**, identificado con Código Catastral **00-00-0003-0948-000 (PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN)** y con folio de matrícula inmobiliaria **176-207295** asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad de **BANIP S.A.S.** identificada con **NIT. 900.140.485-3**, Representada legalmente por el señor **PEDRO ANTONIO BAQUERO NIETO** identificado con cedula de ciudadanía No. **79.294.138** expedida en Bogotá, conforme a las consideraciones contenidas en la presente resolución.

**PARAGRAFO:** Se tendrá como constructor responsable al arquitecto **CARLOS JULIO TORRES ROCHA**; identificado con cédula de Ciudadanía No. **79.187.118** expedida en Cajicá y matrícula profesional **A25162003-79187118**.

**ARTICULO SEGUNDO:** La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Vigencia: **veinticuatro (24)** meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta **(30) días de la vigencia de la presente Resolución y podrá ser prorrogada por un término de doce (12) meses.**
3. Con la presente resolución se aprueban un total de **seis (6) planos** distribuidos así:  
Planos arquitectónicos aprobados **dos (02)** enumerados así: **A1 de 2 y A2 de 2.**  
Planos estructurales aprobados **cuatro (04)** enumerados así: **plano 1, plano 2, plano 3 y plano 4.**
4. Características básicas del proyecto:

AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO		
AREA LOTE	449.575	M2
AREA LIBRE	388.93	M2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	60.65	M2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	60.65	M2
AREA CONSTRUIDA ALTILLO	30.32	M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	151.62	M2
INDICE DE OCUPACION	13.49	%
INDICE DE CONSTRUCCION	33.73	%
ESTACIONAMIENTOS	1	UND

5. **PROFESIONALES INTERVINIENTES:** Urbanizador o Constructor Responsable: el arquitecto **CARLOS JULIO TORRES ROCHA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. **79.187.118** expedida en Cajicá y matrícula profesional **A25162003-79187118**.
- 5.1. Responsable del diseño arquitectónico: el arquitecto **CARLOS JULIO TORRES ROCHA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. **79.187.118** expedida en Cajicá y matrícula profesional **A25162003-79187118**.
- 5.2. Responsable de los diseños de elementos estructurales y no estructurales: la ingeniera civil **CONSUELO ROMERO ROJAS** identificado con cédula de Ciudadanía No. **14.241.613** expedida en **BOGOTÁ** y matrícula profesional de ingeniería civil No. **25202-23928**.
- 5.3. Responsable del estudio de suelos: el ingeniero civil **ORLANDO PALMA SAMUDIO** identificado con cédula de Ciudadanía No. **1.032.383.841** expedida en **IBAGUE** y número de matrícula profesional No. **25202-47548 CND**.

**ARTÍCULO TERCERO:** El titular de la Resolución que se otorga, deberá ejecutar las obras autorizadas garantizando la salubridad de las personas, la estabilidad de los terrenos y edificaciones, los elementos constitutivos del espacio público, y las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la misma. En consecuencia, será responsable frente al municipio y/o terceros por los perjuicios causados con motivo de dicha ejecución.

**ARTÍCULO CUARTO:** El titular de la presente Resolución, la deberá mantener a disposición de las autoridades y en el sitio de la obra que aquí se autoriza, junto con los planos sellados y aprobados, que hacen parte de la misma.

**PARÁGRAFO:** El titular de la presente resolución está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto de esta licencia. Dicho 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. Sus características deben cumplir con lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras.

**ARTÍCULO QUINTO:** La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrá iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución.

**ARTÍCULO SEXTO:** La ejecución de las obras aquí autorizadas, deben cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) en los términos señalados en la Resolución No 472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante, a los propietarios en aquellos casos en los cuales el inmueble tenga más de un propietario y a los terceros que se hayan hecho parte dentro de la actuación administrativa de conformidad con lo dispuesto en el código

de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, sin embargo es de aclarar que en el trámite no se presentó intervención de terceros.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición, ante el Secretario de Planeación y de apelación ante el Alcalde Municipal, en los términos de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Cajicá a los 29 FEB 2024.....

  
**ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS**  
Secretaria de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisión Arquitectónica	Arq. Julián Mejía Morales		Arquitecto – Contratista Desarrollo Territorial
Revisor Estructural	Ing. Martha Estella Gutiérrez Rojas		Profesional especializado – Desarrollo Territorial
Revisó y proyectó	Abg. Saul David Londoño Osorio		Abogado – Contratista Desarrollo Territorial
Vo Bo recibo de pago	Ing. Karen Martínez Tovar		Profesional Universitario
Revisó y Aprobó	Ing. Hernán Darío Gracia Mancera		Director de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			