



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° MOD..... **057** DE 2019

(...**3-0-ENE-2019**...)

“POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION.

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 21 de 2008 y

CONSIDERANDO

Que el día **19 de diciembre de 2017**, la señora **ADRIANA GARCIA SUAREZ** identificada con Cédula de Ciudadanía No. **35.424.005** de Zipaquirá, en su calidad de apoderada por parte del propietario, radica ante este despacho la solicitud de **MODIFICACION A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION** bajo el número **25126-0-17-0723**, respecto del predio en la **CALLE 3 N° 2- 30 / 34 / 38 / 50** y **CALLE 4 N° 5-5 7 / 65 CAJICÁ**, identificado con número de matrícula inmobiliaria **176-171152** y número catastral **01-00-0033-0010-000** de propiedad del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DOWNTOWN**, de quien es vocera **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A** identificada con **NIT 800.155.413-6** quien certifica como **FIDEICOMITENTE** a **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S** identificada con **NIT 900.777.383-5** Representante legal **GONZALO WILCHES BERNAL** identificado con cedula de Ciudadanía No. **94.332.273** de Palmira.

Que la solicitud presentada relacionada con la modificación de licencia urbanística vigente se tramitó conforme a los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015, en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, la Resolución No 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia.

Que el proyecto según las normas establecida en el Acuerdo 16 de 2014, se encuentra clasificado en suelo **Urbano – Consolidación - actividad Residencial**.

Que el proyecto presentado inicialmente fue revisado bajo el Acuerdo 16 de 2014 y bajo este se otorgó la licencia urbanística contenida en la **RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN** según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 hoy en día compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Que el proyecto inicial obtuvo modificación a la licencia vigente mediante **RESOLUCIÓN No. MODIF - 0188 DE FECHA 30 DE MARZO DE 2017**, se MODIFICO LA ° **1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN.**

Que mediante oficio de fecha de radicación 05 de abril de 2018 se indican las modificaciones a realizar sobre la **RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y**





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN, indicando:

- Modificaciones de diseño de las unidades.
 - Aumentos en áreas cubiertas construidas, que generan un excedente a liquidar
 - Esquemas de cada una de las modificaciones indicando estado anterior y estado luego de la modificación.
1. Debido a que se modificó la estructura general del proyecto, las dimensiones de la totalidad de los parqueaderos cambiaron respecto al proyecto original.
 2. Se extendieron dos escaleras que no llegaban al sótano anteriormente y debido a esto se reubicaron dos (2) parqueaderos privados en primer piso.
 3. Se incluyeron 9 zonas de depósitos, incluyendo la zona donde anteriormente bajaba una escalera conjunta a los ascensores.
 4. Se modificó la distribución del tanque de suministro de agua
 5. Se aumentó el área del sótano de parqueaderos en la zona ubicada bajo la torre 3

PLANTA PRIMER PISO:

Modificación (achurado azul):

1. En la torre 2 se reemplazó la escalera conjunta a los ascensores por una zona de depósitos a la cual se accede desde el lobby.
2. En el área del lobby se incluyó una zona de baño y cocineta que responde a la portería como servicios de la misma
3. Se subdividió la zona comercial en locales independientes y se destinó área anteriormente perteneciente al comercio al cuarto de bombas.
4. La circulación del comercio disminuyó por la inclusión de los dos parqueaderos privados que se reubicaron en primer piso.
5. Se adicionó un local comercial nuevo hacia el costado oriental del proyecto.
6. Se incluyó un volumen nuevo para configurar el cuarto de bombas junto con el área ya construida anteriormente destinada a comercio.
7. Se propuso una batería de baños a nivel de primer piso como complemento de la zona comercial.

PLANTA SEGUNDO PISO:

Modificación (achurado azul):

1. El salón comunal se subdividió en administración y business center, junto con los servicios de éstos.
2. En la torre 2 se reemplazó la escalera conjunta a los ascensores por una zona de depósitos.

Construcción Nueva / Ampliación – **APLICA PARA PISOS 2, 3, 4, 5.**

1. El apartamento tipo B (2 unidades) de la torre 2 aumentó el área construida debido a que la zona social abarcó lo que anteriormente era una placa exterior con gravilla

PLANTA TERCER PISO:

1. El salón comunal se subdividió en gimnasio y zonas húmedas.
2. Se generó una terraza sobre la llegada del puente de Torre 2 a Torre 1.
3. En la torre 2 se reemplazó la escalera conjunta a los ascensores por una zona de depósitos

PLANTA CUARTO PISO





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

- a) La finalidad pretendida con el requisito no se cumple materialmente, toda vez que era en virtud del trámite administrativo surtido inicialmente y el cual culminó con el otorgamiento de la licencia contenida en la Resolución No 1062 de 2015 donde debía haberse exigido el cumplimiento del mismo, es ahí donde se salvaguarda el patrimonio cultural por la realización de obras en los bienes inmuebles ubicados en la zona de influencia de un BICN, en este sentido la autoridad que efectuó la declaratoria del BICN solo realizó el registro de esta en el folio de matrícula hasta el mes de febrero de 2018, y a la fecha no existe PEMP del citado bien, ni sobre el inmueble objeto de la presente solicitud se tiene limitación relacionadas con dicha declaratoria debidamente inscritas en su folio de matrícula;
- b) Debido al mismo avance de la edificación su ejecución física y material el requisito se vuelve inocuo para la finalidad de protección buscada, más aún cuando existe un acto administrativo mediante el cual se concedieron los derechos de desarrollo y construcción que fueron ejecutados materialmente por el titular de la licencia, lo anterior en caso que fuera procedente su exigencia, pero que no se encuentra consagrado expresamente en los requisitos que establecen las modificaciones de licencia vigente,
- c) La modificación presentada no implica alteraciones en la volumetría, altura, empates y condiciones espaciales tal como se describió en los aspectos objeto de la misma, los cuales en caso de haberse obtenido la autorización del anteproyecto no requerirían de autorización de la autoridad cultural conforme a lo señalado en el artículo 2..2.6.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, salvo que se presentare modificación alguna en estas características.
- d) La falta de existencia de la incorporación de la declaratoria y el PEMP debidamente registrados en los folios de los inmuebles, hace que las restricciones en el uso y edificabilidad de estos, en especial del inmueble objeto de solicitud, sean las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en tal sentido sería la norma aplicable al predio que en nuestro caso se trata de suelo urbano tratamiento de consolidación.

Todo lo anterior conlleva a esta Secretaría de Planeación, que en el presente caso de solicitud de modificación de licencia vigente y el estado de avance de la ejecución física y material de las obras autorizadas en la licencia objeto de modificación, la no incorporación de la declaratoria en los folios de matrícula de los predios involucrados (predio declarado y predio de área de influencia), hace que la exigencia del requisito de aprobación del anteproyecto por la autoridad cultural competente, no pueda ser determinado por la secretaria de planeación como requisito necesario y previo para la solicitud de modificación de licencia vigente, a lo cual se considera que en el presente caso, la exigencia del citado requisito no conlleva en sí la salvaguarda del patrimonio cultural como bien jurídico tutelado por cuanto su requerimiento en el estado de construcción de la obra no es un mecanismo eficaz para esta salvaguarda, tal como ya se mencionó, lo cual se hubiera logrado si se contara con la inscripción respectiva en el folio de matrícula en la forma indicada en las normas citadas con precedencia.

Conforme a lo descrito con antelación y los argumentos señalados, esta Secretaria considera viable conceder la modificación presentada

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 005 de 2018, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **OCHO MILLONES CUATROSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS m/cte. (\$8.481. 000.oo).**, según liquidación N° 0367 DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2018, teniendo en cuenta únicamente las nuevas áreas adicionales generadas con la presente modificación.

Que según factura No. **2018000320** de fecha de emisión 7 de diciembre de 2018 se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en tesorería Municipal, mediante pago realizado en el **BANCO DAVIVIENDA** por un monto de **OCHO MILLONES CUATROSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS m/cte. (\$8.481. 000.oo).**

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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION bajo el número 25126-0-17-0723, respecto del predio en la CALLE 3 N° 2- 30 / 34 / 38 /50 y CALLE 4 N° 5-5 7 / 65 CAJICÁ, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-171152 y número catastral 01-00-0033-0010-000 de propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DOWNTOWN , de quien es vocera ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A identificada con NIT 800.155.413-6 quien certifica como FIDEICOMITENTE a GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S identificada con NIT 900.777.383-5 Representante legal GONZALO WILCHES BERNAL identificado con cedula de Ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira, conforme a las consideraciones del presente acto administrativo.

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

1. Vigencia: la misma vigencia otorgada a LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION.
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Cantidad de planos adjuntos al presente trámite, **ONCE (11) PLANOS** así: 0/11, 2/11, 3/11, 4/11, 5/11, 6/11, 7/11, 8/11, 9/11, 10/11, 11/11, 12/11/0/11.
4. Características básicas del proyecto:

Fecha:	23-mar-18	PROYECTO DE VIVIENDA		
Versión:	4	CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
NOMBRE PROYECTO		DOWN TOWN		
CIUDAD		CAJICÁ		
ETAPA DE DISEÑO		CONSTRUCCIÓN		
FECHA DE ELABORACION		23-mar-18		

AREA DEL LOTE		M2
AREA BRUTA		4639,72
AFECTACIONES		0,00
AREA NETA URBANIZABLE		4639,72
AREA CESIONES 20 % ANU <small>*Nota 1 ver pago compensatorio</small>		927,94
AREA UTIL		3711,78
AREA LIBRE		1881,02

INDICES-DENSIDADES						
			M2		M2	
AREA I.C MAX S/ANU	PERMITIDO	3	13919,16	PROPUESTO	2,42	11.242,12
AREA I.O MAX S/ANU	PERMITIDO	0,6	2.783,83	PROPUESTO	0,59	2.758,70

No. Torres	No. Fijos: 5 (1 Piso Comercio + 4 Pisos Vivienda)	Aptos x piso/torre	Total Aptos	Otros	Total Aptos
0	0	0	0		120
3	4	10	120		





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

UEI	No. UEI	No Torres	Tipos de Viviendas	Area Construida Viviendas	Total de Viviendas por Tipo	Area terrazas	Area balcones	Area total Viv. por tipología, NO incluye terrazas ni balcones	Area total Viv. por tipología, incluye balcones	Modificación	Ampliación
			TORRE 1								
		1	Vivienda Tipo A	39,98	20		1,30	769,20	825,2		
			Vivienda Tipo A Plus	46,68	4			187,112	193,112		
			Vivienda Tipo B	70,32	4		1,80	281,28	288,478		
			Vivienda Tipo C	82,71	8		3,65	661,68	660,888		
			Vivienda Tipo D	63,32	4		1,30		258,48		
			Terrazas adicionales piso 2			74,37					
			Pto fijo piso 1 + circ	53,41					53,41	12,04	
			Pto fijo piso 2 + circ + c.tec	137,69	1				137,68	12,04	
			Pto fijo piso 3, 4 y 5 + circ + c.tec	123,69	3				371,94	36,12	
			Total pisos tipos						563,03		
			ATC						2819,186		
			TORRE 3								
		1	Vivienda Tipo A	39,98	24		1,30	950,04	990,24		
			Vivienda Tipo B	70,32	4		1,80	281,28	288,478		
			Vivienda Tipo C	82,71	8		3,65	661,68	660,888		
			Vivienda Tipo D	63,32	4		1,30		258,48		
			Terrazas adicionales piso 2			256,96					
			Pto fijo piso 1	22,24	1				22,24		
			Pto fijo piso 2 + circ + c. tec + puente	146,18	1				146,176		
			Pto fijo piso 3, 4 y 5 + circ + c.tec	103,75	3				311,238		
			Total pisos tipos						479,654		
			ATC						2707,73		
			TORRE 2								
		1	Vivienda Tipo A	39,98	20		1,30	769,20	825,2		
			Vivienda Tipo B Plus	79,60	8		2,11	636,80	653,68		9,92
			Vivienda Tipo C	82,71	8		3,65	661,68	660,888		
			Vivienda Tipo D	63,32	4		1,30		258,48		
			Terrazas adicionales piso 2			67,02					
			Pto fijo piso 1	12,42	1				12,42		
			Pto fijo piso 2, 3, 4 y 5 + circ. + c.tec	87,48	4				346,62		
			Total pisos tipos						2750,588		
			ATC						1405,02		
			TOTAL PFCIRC-C.TEC						92,14		
			Equip. Comunal Piso 1						47,78	47,78	
			Equip. Comunal Piso 2						60,60	47,78	
			Equip. Comunal Piso 3						60,60		
			Equip. Comunal Piso 4						3,53		3,53
			Equip. Comunal Piso 5						38,84		38,84
			Remate Fumos Fijos Cubierta						42,55		42,55
			Cuantos Calderas Cubierta						50,07		39,07
			Basuras piso 1						105,60		36,27
			Tanques piso 1						3739,28	2154,68	36,27
			Baños Comercio						1788,45	1850,00	4,68
			Sotano 1						595,10		
			Comercio						6.663,30		
			Circulación comercio piso 1						14.981,40		
			ATC								
			AREA TOTAL CONSTRUIDA								





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

AREA DISCRIMINADA LOCALES COMERCIALES		
	LOCAL COMERCIAL	AREA M2
TORRE 1	1	120,94
	2	52,30
	3	66,51
	4	65,07
	5	58,33
	6	40,63
	7	41,05
	8	59,53
	9	44,82
TORRE 2	1	70,05
	2	71,32
	3	48,52
	4	49,38
	5	57,00
	6	38,83
	7	40,29
	8	66,63
	9	65,62
	10	53,50
	11	60,60
	12	59,53
	13	30,87
TORRE 3	1	43,19
	2	55,49
	3	88,24
	4	109,99
	5	94,62
	6	135,60
TOTAL		1798,45

CUADRO DE ÁREAS RECORD - 5 PISOS (1 PISO COMERCIO + 4 PISOS VIVIENDA) 120 UNIDADES APROBADAS					
	APROBADO	A TRAMITAR	ACUMULADO	PERMITIDO	REMANENTE
Área Construida Primer Piso	2681,38	77,32	2.758,70	2.783,83	25,13
Área Construida Total con Sótano	14803,544	177,86	14.981,40	13.919,16	-1.062,24
Área Libre	1958,34	N/A	1881,02	1855,89	N/A
Área Construida Total sin Sótano	11068,944	173,18	11.242,12	13919,16	2.677,04
Índice Ocupación %	0,57	0,02	0,59	0,60	0,01
Índice Construcción %	2,386	0,034	2,42	3	0,58

*El área construida de sótano es 3736,93 m2 y no se está tomando en cuenta para cálculo de I.C. ni para el dato de Área Construida Total sin Sótano del cuadro de Áreas Record

	APROBADO	TRAMITAR
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO M2	2681,38	2.758,70
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL S.S.	11068,944	11.242,12
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL C.S.	14803,544	14.981,40
INDICE OCUPACIÓN M2	0,57	0,59
INDICE CONSTRUCCIÓN %	2,386	2,42





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

CUADRO RESUMEN POR PISOS						
No. Pisos	Area Neta Vivienda Comercio Piso 1	Area Punto Fijo-Circulaciones	Area Equipamiento Comunal	Area C. Tecnicos	Area Solanos	Total Por Piso
SOTAND1					3.739,28	3.739,28
PISO 1	1788,45	683,17	92,14	194,94		2.758,70
PISO 2	1728,12	371,34	47,78			2.147,24
PISO 3	1728,12	315,21	60,60			2.103,93
PISO 4	1728,12	315,21	60,60			2.104,02
PISO 5	1728,12	315,21	3,53			2.046,86
REMATE CUBIERTA		38,84		42,55		81,39
AREA TOTAL						14.931,40

CUADRO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL (Cesión Tipo B)			
Total Area Cesión Tipo B	5% del Area Neta		Total Exigido
	% mínimo exigido	Exigido (M2)	% propuesto
1087,62	5%	54,38	24,34%
Propuesto (M2)			264,74
92,14			
172,60			

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS			
Norma	Exigidos	Propuestos	UN
Residentes (1x cada 1Viv)	0	149	149
Visitantes (1x cada 5 Viv)	0	24	24
Comercio (1x cada 100 M2)	18	31	31
Discapacitados (2% total estacionamientos)	0	3	3
TOTALES	18		204
Motos	0	0	0
Bicicleteros	0	1	1

5. Responsable de planos: arquitecto el arquitecto **NOEL LAVERDE JACQUES**, identificado con cédula de Ciudadanía No. **79.947.824** de Bogotá y con matrícula profesional N° **A15302013-79947824** CND





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 61 del Decreto 1469 DE 2010.

ARTÍCULO QUINTO: La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrá iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y deberán observarse la totalidad de las obligaciones contenidas en la RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION y en especial las señaladas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 1203 de 2017 y normas que lo adicione, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO SEXTO: 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 Ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

30 ENE 2019

Dada en Cajicá a los.....

ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

REVISÓ: ARQ JUAN CAMILO JURADO
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL
REVISÓ: Dr. SAUL DAVID LONDOÑO
ASESOR JURIDICO EXTERNO
PROYECTÓ: ARQ. CAMILO MORENO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

1.3. Incorporación de los Planes Especiales de Manejo y Protección a los planes de ordenamiento territorial. Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial." (Subrayado fuera de texto)

Con fundamento en el marco jurídico que establece el régimen de protección de los bienes de interés cultural, antes citado, se determina que la autoridad que hace la declaratoria debe incorporar esta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, así mismo debe determinar si el bien requiere de un plan especial de manejo y protección, caso en el cual también debe efectuarse la anotación en el folio de matrícula. En relación con el Plan Especial de Manejo y Protección, una vez efectuado debe ser incorporados a los planes de ordenamiento territorial, en este se pueden limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia.

En concordancia con lo anterior, la ley 1579 de 2012 por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos señala en su artículo 4, los actos sujetos a registro, así:

" **Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.** Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos." (Subrayado fuera de texto)

Por su parte el artículo 8 define la matrícula inmobiliaria como un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando, y en mismo estatuto señala el valor probatorio del registro y su oponibilidad en los artículo 46 y 47, a saber:

" **Artículo 46. Mérito probatorio.** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro."



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

En el caso objeto de estudio, y tal como se acredita con el folio de matrícula del predio correspondiente al inmueble Estación del Tren de Cajicá No 176-67894, Anotación No. 5 se evidencia que solo hasta febrero de 2018, la autoridad que efectuó la **declaratoria** realizo el registro del Decreto 746 de 1996 sin que se evidencie la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), por cuanto no fue registrado este en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El requisito legal relacionado con la incorporación de las anotaciones en el respectivo folio de matrícula del bien inmueble objeto de declaratoria y el PEMP, adquiere gran importancia por cuanto tratándose de inmuebles el registro es un deber legal que cumple la función de transmitir seguridad jurídica frente a terceros, es decir la anotación convierte en el acto de declaratoria en inoponible frente a terceros, tal como lo señala el estatuto de registro, con lo cual el inmueble en el tráfico mercantil conlleva restricciones, y a su vez señala el régimen de protección a la que se encuentra sometido el inmueble, situación que para el presente caso en relación con el predio donde se encuentra la Estación del Tren de Cajicá solo se surtió hasta el año 2018, por parte de la autoridad Nacional encargada de dicho trámite.

Ahora bien, en relación con el inmueble objeto de la solicitud de modificación de licencia, identificado con el folio de matrícula No 176-171152 no encuentra anotación alguna de limitación relacionada con su localización dentro del área de influencia del BIC Estación del Tren, con lo cual el requisito de publicidad e incorporación de la anotación conlleva a pensar que dichas limitaciones no existen, por cuanto tal como se señalo con antelación las declaratorias administrativas, en este caso de Bien de Interés Cultural, y las limitaciones derivadas de la misma en relación con su zona de influencia son actos sometidos a registro, la falta de dicha inscripción convierte en oponible el acto, tal como lo afirma la solicitante, en este sentido la declaratoria de la zona de influencia y de los bienes localizados en la misma deben estar afectados con la respectiva limitación en los respectivos folios de matrícula.

Al respecto es importante indicar, que la autoridad administrativa a cargo hoy en día de la declaratoria, Ministerio de Cultura, no ha establecido sobre el bien el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección, el cual es el instrumento jurídico para definir el régimen de protección del inmueble objeto de la declaratoria pero también de los inmuebles ubicados en su zona de influencia, en tal aspecto es importante señalar que el Municipio nunca ha tenido conocimiento de la existencia de PEMP que deba ser observado dentro de su ordenamiento territorial, tal como lo señala la ley 1185 de 2008, tanto para el Bien de Interés Cultural como de los inmuebles ubicados dentro de su zona de influencia.

En segundo lugar, y un aspecto que se debe tener en cuenta dentro del presente trámite administrativo, es que la solicitud obedece a una modificación de licencia urbanística vigente, lo cual hace partir del supuesto de un proyecto inicialmente presentado el cual debió ser objeto de revisión, estudio y evaluación en un momento inicial cuando apenas se trataba de la posibilidad de llevar a cabo un proyecto constructivo oportunidad en la cual se debieron exigir todos los requisitos legales y reglamentarios señalados para la licencia de construcción conforme al Decreto 1077 de 2015 que compilo el Decreto 1469 de 2010, vigente para la época de la radicación en legal y debida forma de la solicitud inicial, cuyo estudio se efectúa conforme a lo señalado en el Acuerdo 16 de 2014, donde si bien se reconoce el Bien de Interés Cultural denominado Estación del Tren, y ante la falta de la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección, en el ordenamiento territorial se señalo los tratamientos de conservación de los predios aledaños a dicho inmueble, sin que el inmueble objeto de licencia urbanística se encuentre dentro de este tratamiento ni en su folio de matrícula se indique limitación alguna por esta categoría de protección, tal como se señalo con antelación.





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

Es de advertir que la posible omisión encontrada sobre el requisito de aprobación del anteproyecto ante la autoridad de cultura fue debidamente colocada en conocimiento de la misma, en este caso el Ministerio de Cultura, para los fines legales pertinentes e investigaciones a que hubiere lugar, y que la decisión adoptada en el presente asunto debe estar enmarcada por el marco normativo antes citado, sin perjuicio que el solicitante deba o pueda acudir ante la autoridad cultural a fin de obtener la autorización respectiva conforme a las normas legales vigentes y el marco jurídico de la ley de Cultura.

En tercer lugar, teniendo en cuenta que el presente trámite corresponde a una solicitud de modificación de licencia urbanística vigente, conlleva a que el estudio, revisión y evaluación de la solicitud debe ser efectuado con base en las normas que rigen este tipo de actuaciones, como es lo consagrado en el artículo 8 de la Resolución No 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para lo cual el punto de partida de la revisión corresponde a la licencia sobre la cual recae la modificación y los aspectos que comprende la misma.

En cuarto lugar, es importante señalar que el otorgamiento o expedición de la licencia urbanística conforme a las normas legales vigentes, ley 388 de 1997 artículo 99 modificado por el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, confiere derechos de desarrollo y construcción a favor del titular de la licencia, bajo los cuales debe ejecutar su proyecto y lo cual le da la posibilidad que puede llevar a cabo las modificaciones a la misma durante su vigencia teniendo en cuenta las normas urbanísticas que fueron señaladas en la licencia, para lo cual es importante destacar la presunción de legalidad de los actos administrativos sin que sea posible a la administración directamente entrar a desconocer los derechos conferidos en estas a favor de los administrados o anular los efectos del mismo.

En quinto lugar, la modificación planteada obedece a aquellas derivadas de la ejecución del proceso constructivo con la finalidad que el mismo cuando está finalizando su ejecución y próximo a ser destinado a los usos autorizados en la licencia guarde relación directa con las obras ejecutadas y autorizadas. Es así como en el presente caso se tiene que la edificación se encuentra en un grado de avance que alcanza casi la totalidad de la ejecución de las obras, aspecto este que en relación con el requerimiento efectuado por la Secretaría reviste cierto grado de importancia, tal como se describirá más adelante.

Conforme a lo descrito en precedencia, es necesario señalar que en cuanto a la petición planteada en la solicitud de modificación de la licencia urbanística contenida en la Resolución No 1062 de 2015, es importante resaltar que la administración se ve abocada a resolver la misma en virtud de lo solicitado, aplicando en tal sentido el principio de congruencia el cual ha sido señalado por la corte constitucional en sentencia T-033 del 25 de Enero de 2002 M.P. Rodrigo Escobar Gil en los siguientes términos:

" la congruencia es una regla que condiciona la competencia otorgada a las autoridades públicas, y en este sentido, delimitan el contenido de las decisiones que deben proferir, de tal manera que: a) solamente pueden resolver sobre lo solicitado o, b) en relación directa con aspectos vinculados a lo pedido por los interesados y que se encuentren debidamente probados. Este es el alcance que tiene el artículo 59 del Código Contencioso Administrativo - previamente citado -, mediante el cual se reconoce y delimita el poder decisorio de la Administración en relación con las peticiones presentadas por los administrados en agotamiento de la vía gubernativa, y ello es así, porque de la aplicación de la regla de la congruencia, surge como garantía y derecho de los administrados la prohibición de la no "reformatio in pejus", institución que se encuentra consagrada en el inciso 2º del artículo 31 de la Constitución, por virtud del cual: "El superior no podrá agravar la pena impuesta cuando el condenado sea apelante único".



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

Es así como el artículo 8 de la Resolución No 472 de 2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio señala respecto a la modificación de las licencias vigentes lo siguiente:

" Artículo 8. Documentos para la solicitud de modificación de licencias vigentes. A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación, se acompañarán los documentos a que hacen referencia en los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 1° de la presente resolución.

Quando la solicitud de modificación sea de licencias de intervención y ocupación del espacio público vigente, sólo se acompañarán los documentos exigidos en los numerales 3 y 4 del mismo artículo 1° de la presente resolución.

A la solicitud de modificación de las licencias de urbanización y de parcelación vigentes, adicionalmente se acompañará el nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación impreso firmado por un arquitecto con matrícula profesional. Para las licencias de parcelación, cuando la propuesta de: modificación implique un incremento en la utilización de los recursos naturales, se aportarán las actualizaciones de los permisos, concesiones o autorizaciones a que haya lugar.

A la modificación de licencias de subdivisión urbana o rural se acompañará un plano que refleje la conformación de los predios antes y después de la modificación, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

A la solicitud de modificación de las licencias de construcción, se acompañará el proyecto arquitectónico ajustado con los requisitos indicados en el numeral 4 del artículo 5 de esta resolución. Si la modificación conlleva ajustes al proyecto estructural se aplicará, según el caso, lo previsto en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 5° de esta resolución.

En todo caso deberá garantizarse la correspondencia entre los proyectos estructural y arquitectónico.

Parágrafo 1°. Si la solicitud de modificación de la licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos.

Parágrafo 2°. En las ciudades en donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 1° de esta resolución. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos."

Con base en la remisión normativa a la que se ha hecho mención en el presente acto administrativo, es necesario destacar que para el estudio de la modificación este debe efectuarse conforme a las normas que regulan las modificaciones de licencias vigentes, los cuales se encuentran señalados en el artículo 8 de la Resolución No 462 de 2017, y en relación con la necesidad de la aprobación del anteproyecto ante la autoridad cultural, es preciso señalar al respecto que el Ministerio de Cultura; como autoridad que efectuó la declaratoria del Bien de Interés Cultural, puso a consideración de esta Secretaría para su implementación, que se deben tener en cuenta aspectos aplicables en forma especial al presente caso, a saber:





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Dado que la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia contenida en la Resolución 1062 se realizo el día 05 de mayo de 2015 de acuerdo con el mismo acto administrativo de licenciamiento.

Ahora bien, revisado el acuerdo 16 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." no se evidencia la condición de bien de interés cultural del orden nacional de la estación del ferrocarril situación que induce en error en el particular más cuando en el artículo 28 se expresa lo siguiente:

Artículo 28. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO. Áreas históricas, culturales o de protección del paisaje. Son aquellas que deben manejarse en forma especial por ser áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales, arquitectónicos o paisajísticos que albergan o representan. Incluye asociaciones, conjuntos, sectores culturales de tipo rural y urbano, y corresponden a las definidas en el art. 102 y 104 del presente Acuerdo.

En el artículo 102 se establece los inmuebles de valor histórico que hacen " parte del patrimonio del Municipio de Cajicá por su condición de mantener la memoria colectiva como ejemplos y testigos de un pasado el cual es importante conocer y valorar" cuya descripción de la estación del ferrocarril es la siguiente:

ESTACIÓN DEL TREN. Es innegable su importancia y significado para el Municipio de Cajicá y para la región por la importancia en la cotidianidad de los Cajiqueños, es un hito junto con el espacio público que lo rodea, en el cual se reunía en el pasado la población, celebraba fiestas de carácter religioso y cultural.

En otras palabras, la información del Plan Básico de Ordenamiento Territorial determina la condición de la estación del tren como patrimonio cultural del municipio, pero en ningún momento hace referencia a la condición de bien de interés cultural del orden nacional.

Así mismo y para el caso en particular del predio ubicado en la Calle 3 No 2-30/34/38/50 y Calle 4 No 5-57/65, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-171152 y el número catastral 01-00-0033-0010-000, el Acuerdo 016 de 2014 lo clasificó como **Suelo Urbano, Tratamiento de Consolidación**, tal como se muestra en el citado plano CU-06 tratamientos en suelo urbano, y fue con base en esta norma que el proyecto se presentó a consideración de la autoridad de planeación y con la cual debía y debe resolverse la licencia, como en efecto se hizo.

En este sentido los actos administrativos proferidos por la Secretaría de Planeación y en especial la Resolución No 1062 del 23 de Diciembre de 2015, gozan de la presunción de legalidad de todo acto administrativo y de su ejecución tal como se ha efectuado, así las coas podemos afirmar que la Secretaría de Planeación en su momento efectúo el estudio y revisión de la solicitud, y por encontrar está ajustada a las normas legales vigentes procedió a conceder la licencia urbanística solicitada, con lo que certificó el cumplimiento de todas las normas urbanísticas y demás normas relacionadas y a tener en cuenta para la expedición de aquella."





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

De acuerdo con la respuesta emitida por el solicitante en relación al oficio No AMC-OSP-1402-2018 citada con antelación, esta secretaría procederá a evaluar la misma a fin de determinar si es procedente o no conceder la modificación de la licencia de construcción contenida en la Resolución No 1062 del 23 de diciembre de 2015, actualmente vigente, en los siguientes términos:

En primer lugar, es preciso indicar que el inmueble se encuentra dentro de la zona de influencia señalada en la Resolución 1359 de 2013 de un bien de interés cultural Nacional, en este caso, Estación del Ferrocarril de Cajicá, en virtud de lo cual es necesario señalar el régimen jurídico de protección de esta clase de bienes, a saber:

La ley 397 de 1997 en su artículo 11 numeral 3 consagraba que con la declaratoria de un bien de interés cultural se elaborará un plan especial de protección en el que se indicará el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con las entidades territoriales.

La ley 397 de 1997 fue modificada por la ley 1185 de 2008, la cual modificó el artículo 11 antes citado y estableció el régimen especial de protección de los bienes de interés cultural, y en forma expresa señaló:

" 1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.

Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

Para bienes muebles se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

El Ministerio de Cultura reglamentará para todo el territorio nacional el contenido y requisitos de los Planes Especiales de Manejo y Protección y señalará, en dicha reglamentación, qué bienes de interés cultural de la Nación, de los declarados previamente a la expedición de la presente ley, requieren de adopción del mencionado Plan y el plazo para hacerlo.

1.1. Cuando un bien de interés cultural del ámbito departamental, distrital, municipal, de los territorios indígenas y de los de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993 sea declarado bien de interés cultural del ámbito nacional por el Ministerio de Cultura, el Plan Especial de Manejo y Protección, si se requiere, deberá ser aprobado por dicho Ministerio, quien podrá atender posibles sugerencias hechas por las autoridades competentes para efectuar declaratorias en el ámbito territorial.

1.2. Incorporación al Registro de Instrumentos Públicos. La autoridad que efectúe la declaratoria de un bien inmueble de interés cultural informará a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que esta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Igualmente, se incorporará la anotación sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido.

Del mismo modo se informará en el caso de que se produzca la revocatoria de la declaratoria en los términos de esta ley. Este tipo de inscripciones no tendrá costo alguno.





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

4. En la torre 2 se reemplazó la escalera conjunta a los ascensores por una zona de depósitos

PLANTA QUINTO PISO

5. En la torre 2 se reemplazó la escalera conjunta a los ascensores por una zona de depósitos.
6. Se incluyó un baño en la circulación entre Torre 2 y Torre 3

PLANTA TERRAZA CUBIERTA

7. Se incluyó el remate de los puntos fijos y los cuartos de calderas.

Que para el trámite bajo el número **25126-0-17-0528**, **NO SE PRESENTA AUMENTO DE LAS UNIDADES APROBADAS** en RESOLUCIÓN No. MODIF - 0188 DE FECHA 30 DE MARZO DE 2017, se MODIFICO LA ° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN , razón por la cual no se anexa al expediente una nueva viabilidad de servicios públicos o modificación de la viabilidad original N° **EPC-VSP019/2015**

Que el proyecto fue objeto del acta de observaciones y correcciones N° **0030** de fecha 06 de febrero de 2018 por parte de la dirección de desarrollo territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada al solicitante, señora **ADRIANA GARCIA SUAREZ** identificada con Cédula de Ciudadanía No. **35.424.005** de Zipaquirá el día 22 de febrero de 2018.

Que mediante anexo parcial de fecha 05 de abril de 2018 se procede a radicar la respuesta al acta de observaciones y correcciones N° **0030** de fecha 06 de febrero de 2018 por parte de la solicitante, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que mediante anexo parcial de fecha 30 de mayo de 2018 se procede a radicar la respuesta al acta de observaciones y correcciones N° **0030** de fecha 06 de febrero de 2018 por parte de la solicitante, dando cumplimiento total a la misma.

Que la Secretaría de Planeación advirtió que el inmueble donde se encuentra otorgada la licencia de construcción se encuentra localizado dentro del área de influencia del Bien de Interés Cultural Estación del Tren conforme a lo establecido en la Resolución 1359 de 2013 del Ministerio de Cultura, ante lo cual procedió mediante oficio No AMC-OSP-1402-2018 a requerir al solicitante de la licencia que allegará el anteproyecto aprobado por la autoridad que efectuó la declaratoria del BICN, es decir, del Ministerio de Cultura en los términos del numeral 2 del artículo 7 de la ley 1185 de 2008 en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015.

Que el solicitante dio respuesta al anterior oficio mediante escrito radicado el día 24 de julio de 2018, en el cual expresa en relación con el requerimiento efectuado lo siguiente:

a. El titular del derecho de dominio del predio localizado en la CALLE 3 N° 2- 30 / 34 / 38 /50 y CALLE 4 N° 5-5 7 / 65 del Municipio de Cajicá, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-171152 y cedula catastral No 01-00-0033-0010-000, conforme al Acuerdo 16 de 2014 se encuentra en suelo urbano tratamiento de consolidación, en virtud de lo cual se solicito y concedió por la Secretaria de Planeación mediante la Resolución No 1062 del 23 de Diciembre de 2015 licencia de urbanismo y licencia de construcción, modalidad



ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION

demolición total y obra nueva vivienda multifamiliar y comercio tipo II para el proyecto denominado Downtown.

b. En forma posterior, ante la misma Secretaría de Planeación se solicitó modificación de la licencia otorgada y señalada con antelación, la cual fue concedida mediante la RESOLUCIÓN No. MODIF - 0188 del 30 de marzo de 2017.

Es de señalar que, en las dos actuaciones surtidas con antelación, en el año 2015 y año 2017 no se efectuó requerimiento alguno como el realizado mediante el oficio AMC-OSP-1402-2018, en relación con el cumplimiento del citado requisito señalado en la ley 1185 de 2008 teniendo en cuenta la Resolución No 1359 de 2013 del Ministerio de Cultura, normas cuya vigencia y expedición son anteriores a las licencias concedidas.

De igual manera, conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la autoridad encargada de los trámites de licenciamiento urbanístico solo puede expedir un acta de observaciones y correcciones en la que se pronuncie sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que se deban realizar al proyecto.

Como quiera que se notificó el día 23 de febrero de 2018 el acta de observaciones y correcciones No 0030 durante el trámite de modificación de licencia, y la misma fue contestada dentro del término a través de escrito radicado el día 04 de mayo de 2018, en el caso concreto la autoridad no tiene competencia para "solicitar alcances" o "informaciones" adicionales a las que ya formuladas en el acta de observaciones y correcciones.

En gracia de discusión, no le asiste razón a su despacho en requerir "información" sobre el cumplimiento del requisito consagrado en el numeral 2º del artículo 7 de la ley 1185 de 2008. En efecto, se debe recordar que el numeral 1.2 del artículo 11 de la ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la ley 1185 de 2008, expresa:

1.2 Incorporación al registro de instrumentos públicos. La autoridad que efectúe la declaratoria de un bien inmueble de interés cultural informará a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que esta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Igualmente, se incorporará la anotación sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido.

Del mismo modo se informará en el caso de que se produzca la revocatoria de la declaratoria en los términos de esta ley. Este tipo de inscripciones no tendrá costo alguno."

Revisado el certificado de tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula No 176-67894, en el que se ubica la estación de ferrocarril de Cajicá se evidencia que solo hasta febrero de 2018 (anexo certificado) se realizó el registro del Decreto 746 de 1996 en los términos del mencionado artículo. En ese orden de ideas, dicha condición fue oponible a partir de esa fecha, con los efectos jurídicos que ella acarrea.

Es así que antes de febrero de 2018, no era posible predecir los efectos que la declaratoria de bien de interés cultural implica, como lo serían las restricciones al desarrollo de construcciones que pueden estar dentro de su área de influencia.

A esa conclusión se arriba al amparo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 en el que se expresa:





SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° MOD.....**057**..... DE 2019

(...**3-0-ENE-2019**...)

"POR LA CUAL SE MODIFICA A LA RESOLUCION N° 1062 DE 2015 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2015, POR LA CUAL SE OTORGO LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II PARA EL PROYECTO DOWNTOWN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION.

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

Se notificó a 11 día de Febrero de 2019.

Respectivamente el (la) Res - 057/2019.

en el día 30/Enero/2019 al Señor (a) _____

Adriana Garcia Suarez

Identificado (a) con C.C. 35.424.005 de: Zipaquirá

Respecto firma del notificado: [Firma]

Respecto firma del funcionario que notifica [Firma]

