RESOLUCIÓN Nº PAR-ON 529 DE 2019

(08 AGO 2019)

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA EN AGRUPACION EL REMANZO, USO RESIDENCIAL"

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 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha **13 DE NOVIEMBRE DE 2018,** el arquitecto **JUAN SEBASTIÁN FREYDELL TORRES,** identificado con cédula de Ciudadanía **No 79.892.549** de **BOGOTÁ** y número de matrícula profesional **A192017-79892549,** actuando como apoderado, radicó ante este despacho la solicitud de ***LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO, PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA EN AGRUPACION EL REMANZO, USO RESIDENCIAL*** bajo el número **25126-0-18-0498,** respecto del predio ubicado en la **VEREDA CHUNTAME, SECTOR SANTA INÉS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-61826** y número Catastral **00-00-0002-1295-000,** de propiedad de **ANA MARÍA NAVARRETE** identificada con cédula de ciudadanía No. **1.070.009.696** de **CAJICÁ.**

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,** Actividad **CENTRO POBLADO.**

Que según el artículo 146 del acuerdo 16 de 2014, ficha NUG – R – 16, que establece la norma general urbanística para Centro Poblado, exige área mínima de lote 600 M2 y frente mínimo de lote 20 ML.

SUELO RURAL - CENTRO POBLADOS RURALES			Ficha NUG - R - 16
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupada
Área mínima de Lote	< 360 M2	360 M2	600 M2
Frente mínimo de lote	6 ML - O EL EXISTENTE	10 ML - O EL EXISTENTE	20 ML
Índice de Ocupación	50%	50%	50%
Índice de Construcción	120%	120%	120%
Retroceso	N.A.	N.A.	N.A
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	3 ML
Aislamiento Posterior	3 ML - O EL EXISTENTE	3 ML	3 ML
Aislamiento contra vías	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial	S/n Plan Vial
Voladizo	0,6	0.60	0.60
Número de Pisos	3	3	3
Altillos	NO	NO	NO
CONDICIONAMIENTO DE USOS			

SUELO RURAL - CENTRO POBLADOS RURALES			Ficha NUG - R - 16
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupada
Los antejardines se deberán conservar con los existentes predominantes.			
En zonas sin desarrollo, el antejardín mínimo será de 3ML.			
El número máximo de unidades de vivienda por cada 1000 m2 será de 6 unidades, entendida como unidad de vivienda una casa independiente en su distribución interior, con zonas sociales y privadas, y acceso propio desde la vía pública o las zonas comunes			

Que si bien el predio objeto de licenciamiento cumple con el área mínima de lote, con cabida de 615.47 M2, no cumple con frente mínimo, el cual es de 13.25 ML. No obstante para el presente trámite se tuvo en cuenta la circular externa 3000-2-104583 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que indica en el punto 2.3 lo siguiente:

> **2.3. División material de predios realizada antes de la Ley 810 del 2003 y licencias de construcción. (Parágrafo 5 artículo 6)**
>
> El parágrafo 5 del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 dispone que "*...Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y **que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.***" Es decir, las regulaciones sobre áreas y frentes mínimas definidas por los POT y los instrumentos que los desarrollen y complementen sólo son aplicables a predios subdivididos con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003. Por lo anterior, los predios que fueron subdivididos previamente a esta ley se les aplican las demás normas urbanísticas con excepción de las que regulen áreas y frentes de lotes pues en éste caso se reconoce el predio tal y como fue subdividido.

Que de conformidad a lo expuesto, se observa que según el certificado de libertad del predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-61826, indica que el predio fue objeto de actualización de áreas y linderos según la escritura 301 del 20 de septiembre de 1996 de la notaría única de Cajicá, por lo que le es aplicable el Parágrafo 4° del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015 (Parágrafo 5 artículo 6 del decreto 1469 de 2010), que establece:

> Parágrafo 4°. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la menciona ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

Que aun así, se verifica que el predio con área de 615.47 M2 y frente de 13.25 ML, es apto para el desarrollo urbanístico propuesto, pues se cumple con las demás obligaciones normativas como son aislamientos, índices de ocupación y construcción, densidad y altura, sin desmejorar la habitabilidad de los inmuebles propuestos, por lo que esta dependencia ve procedente otorgar la correspondiente licencia urbanística.

Que se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a radicación del 04 de abril de 2019, así mismo obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de elaboración y notificación del 04 de diciembre de 2018.

Que el solicitante **ALLEGO DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS N° EPC-VSP-008-2018** expedida por las Empresas Publicas de Cajicá EPC el día **25 DE ABRIL DE 2018,** donde **SE OTORGO VIABILIDAD AL PROYECTO** bajo las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** VIVIENDA
- **N° DE UNIDADES:** Cuatro (4) UNIDADES DE VIVIENDA.

La viabilidad de servicios cuenta con una **VIGENCIA DE DOS (2) AÑOS** a partir de la fecha de aprobación, **25 DE ABRIL DE 2018** y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 005** de fecha de emisión **22 DE ENERO DE 2019** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada el día **19 DE FEBRERO DE 2019** al apoderado.

Que con oficio de fecha **26 DE ABRIL DE 2019** se procede a radicar la respuesta al **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 005 DE 2019** por parte de la solicitante, dando cumplimiento total a la misma.

El predio objeto de licencia se encuentra ubicado en suelo rural Centro Poblado, cuya norma según el acuerdo 16 de 2014 permite construcciones hasta de tres (3) pisos sin altillo para vivienda en agrupación conforme a la ficha NUG-R-16, motivo por el cual, el proyecto respecto a la altura se encuentra dentro de la norma urbanística autorizada, así mismo los **índices de ocupación de cincuenta porciento (50%) e índice de construcción de ciento veinte (120%).**

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 resolutiva 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 Secretaria de 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 es necesario señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de cesión a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 (PBOT) de Cajicá, cesión que se deberá compensar al municipio por un área de **CIENTO DIECIOCHO PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (118.26 m2), EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE DEL PREDIO** y en la forma propuesta en el plano de parcelación 1p de 1p, donde conforme al artículo 145 del PBOT, se consideran cesiones Tipo A las áreas denominadas Zonas de Complementación del Sistema Vial, que para este caso suman 24.16 m2, y el área restante de 94.10 m2 será compensado en dinero en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 05 de 2018, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CUARENTA Y SIETE PESOS m/cte. ($29.607.047.oo)**, según liquidación N° **0197** de fecha **24 de mayo de 2019.**

Que según factura No. **219000218** de fecha de emisión **17 de julio de 2019** se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en tesorería Municipal, mediante pago realizado en el **Banco DAVIVIENDA** de fecha **19 de julio de 2019** por un monto de **VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CUARENTA Y SIETE PESOS m/cte. ($29.607.047.oo)**

En mérito de lo expuesto,

integrarse al perfil, será determinada por las autoridades municipales de planeación al momento de otorgar las respectivas licencias, de manera que se propenda por la continuidad en los paramentos y se respete los perfiles viales definidos para la zona en particular, pero no forma parte de las Cesiones Tipo A.

RESUELVE

ARTICULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo Temporales, las cuales deben ser construidas dentro del paramento de construcción y retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, igualmente deberá notificarse a los terceros intervinientes Conjunto Residencial Sotogrande P.H. por conducto de su Representante Legal, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO: El contenido de la parte resolutiva del presente acto administrativo deberá ser publicado en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación dentro del municipio de Cajicá, el cual deberá ser allega a esta Secretaria dentro los cinco días siguientes a la realización de la misma.

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrán iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución

ARTÍCULO DECIMO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 76 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los... 08 AGO 2019

ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

REVISO: ***ARQ JUAN CAMILO JURADO ZAMORA***
DIRECTOR DE DESARROLLO TERRITORIAL
Proyectó: ARQ. NESTOR ADRIAN HOYOS DIAZ
PROFESIONAL UNIVERSITARIO

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 12 días de Agosto de 2019

Notifiqué personalmente el (la) Res- 529 | 2019.

de fecha: 08 | Agosto | 2019 al Señor (a)

Juan Sebastian Freydell Torres

Identificado (a) con C.C. 79.892.549 de: Bogotá

Impuesto firma del notificado:

Impuesto firma del funcionario que notifica