



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

N° 229

RESOLUCION No REPO. **229** DE 2019

24/ABR/19

(24 ABR 2019)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No PARC+ON+CRR 033 DEL 15 DE ENERO DE 2019, POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO DOTACIONAL, PROYECTO GIMNASIO CAMPESTRE LOS LAURELES ”

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 en el artículo 74, inciso primero, La Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá es competente para resolver el recurso de reposición contra el acto administrativo contenido en la Resolución No PARC+ON+CRR 033 del 15 de Enero de 2019 por la cual se otorga licencia de parcelación y construcción modalidad obra nueva y cerramiento Dotacional, Proyecto Gimnasio Los Laureles.

ASUNTO A RESOLVER

Se procede a resolver el Recurso de reposición interpuesto por el señor Jhon Edison Molina Santana en calidad de Presidente de la Junta de Acción Comunal del Bebedero interpuesto contra la Resolución No PARC+ON+CRR 033 del 15 de Enero de 2019, quien actúo como tercero interviniente.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que con fecha **2 de Febrero de 2018**, el Señor **ANDRES FELIPE ROMERO MONTAÑO** identificado con cédula de Ciudadanía No. **1.076.620.426** de Bogotá obrando en nombre del propietario radicó ante la Secretaria de Planeación solicitud de licencia de Parcelación y Construcción Modalidad Obra Nueva y Cerramiento, Proyecto Gimnasio Campestre Los Laureles, bajo el No 25126-0-18-0025 respecto



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

de los predios ubicados en la Vereda Canelón Lote El Recuerdo, Lote La Chiguagua, Lote San >Jorge, Lote El Coquito, identificados con folios de matrícula inmobiliaria no 176-76251; 176-76644; 176-74938; 176-88606 y numeros catastrales 00-00-0005-1992-000, 00-00-0005-1991-000, 00-00-0005-0618-000, 00-00-0005-0619-000, propiedad del Gimnasio Los Laureles identificado con NIT No 832.007.998-5 representado legalmente por la Señora Sonia Inés Ochoa Daza identificada con cédula de ciudadanía No 51.728.149 de Bogotá.

Que el trámite administrativo de licencia urbanística antes descrito fue surtido conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, para lo cual la solicitud quedo radicada en legal y debida forma, así mismo se efectuó la citación a vecinos colindantes y se allegó la fotografía de la valla instalada en los predios objeto de la solicitud y se procedió a emitir la respectiva acta de observaciones No 200 del 4 de Mayo de 2018.

Que en el curso del trámite administrativo mediante radicado No 17828-2018 del 10 de Diciembre de 2018 el señor Jhon Edison Molina Santana en su condición de Presidente de la Junta de Acción Comunal del Bebedero presentó observaciones al otorgamiento de la licencia urbanística relacionadas con aspectos tales como: La licencia no cumple con el requisito de uso del suelo de la zona establecida en el Acuerdo Municipal 014 de 2014; el proyecto debe cumplir con la Normas Técnicas Colombiana NTC 4595 y 4596, el Proyecto debe revisarse conforme a la Resolución No 2358 del 2014 de la CAR, aspectos urbanísticos de la zona, Servicios Públicos Domiciliarios - Alcantarillado y Acueducto.

Que la Secretaría de Planeación adoptó una decisión de fondo en relación con la solicitud presentada para lo cual profirió la Resolución No PARC+ON+CRR 033 del 15 de Enero de 2019 mediante la cual otorgó la licencia de Parcelación y Construcción Modalidad Obra Nueva y Cerramiento Dotacional, en la cual se resolvieron los aspectos planteados por el tercero interviniente, acto administrativo que fue debidamente notificado el día 18 de enero de 2019 al apoderado dentro del trámite y el día 4 de febrero de 2019 al tercero interviniente Señor Jhon Edison Molina Santana.

Que mediante escrito radicado el día 18 de febrero de 2019 el señor Jhon Edison Molina santana presenta escrito que contiene recurso de reposición en contra del



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

acto administrativo que decidió de fondo la solicitud de licencia presentada contenida en la Resolución No PARC+ON+CRR 033 del 15 de Enero de 2019.

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Que el escrito presentado por el recurrente se fundamenta básicamente en las mismas observaciones efectuadas dentro del trámite administrativo, a saber:

1. La solicitud de la licencia no cumple con el requisito de Uso del Suelo de la Zona establecida en el Acuerdo Municipal 014 de 2014 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

El solicitante en los documentos radicados establece que el proyecto presentado es Dotacional Grupo II. En el acta de observaciones en el acápite de revisión jurídica se estableció que el proyecto presentado no cumple con lo establecido en el artículo 128 del Acuerdo 014 de 2014 y posteriormente según la misma acta de observaciones señala que la anterior observación fue subsanada en fecha 26 de Julio de 2018, señalado que ahora no corresponde a Dotacional Grupo II, sino a Dotacional Grupo I.

Al respecto, la inquietud que se genera al respecto frente lo anterior son los elementos técnicos que se deben tener en cuenta para clasificar entre Uso Dotacional Grupo II a Grupo I, ya que el modo de subsanar el mismo no puede depender únicamente de una corrección en el papel, sino a partir de las diferencias técnicas establecidas en el artículo 125 del PBOT.

Al respecto, establece el citado artículo lo siguiente frente a un uso Dotacional del Grupo I.

Dotacional Grupo I: *Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o*

P



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

- *Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.*
- *Servicios educacionales: jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública.*

Frente al Dotacional Grupo II se establece lo siguiente:

Dotacional Grupo II: *Corresponde a servicios cívicos o Dotacionales que atienden la demanda de la comunidad de todo el Municipio de Cajicá, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:*

Pertenecen al uso Institucional Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Analizado lo anterior, y teniendo en cuenta que el solicitante de la Licencia es el Gimnasio Campestre Los Laureles el cual es entidad Privada, el tipo de proyecto presentado es Institucional, las edificaciones, elementos urbanísticos son esenciales de un establecimiento educativo, y teniendo en cuenta que actualmente están autorizados para la prestación de servicios Educativos de Educación preescolar, básica y secundaria, lleva a concluir razonablemente que estamos frente a Uso Dotacional Grupo II y no frente a un uso Dotacional Grupo I.

De esta manera tenemos que el solicitante clasificó correctamente el proyecto en Dotacional Grupo II ya que es claro que el proyecto corresponde a la prestación de un servicio que tiene el potencial de atender la demanda de la comunidad de todo el Municipio de Cajicá, se pretende desarrollarla en edificaciones especializadas, van a generar afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, normalmente el horario escolar, requieren zonas de estacionamiento y sin lugar a dudas pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Sin duda, el proyecto tiene el potencial de generar un impacto social y urbanístico de gran magnitud en el sector.

Ahora, sostener que el proyecto corresponde a Dotacional Grupo I para adecuarlo a la norma, no debe ser lo adecuado, ya que el servicio que se pretende generar no corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, ya que en el sector hay buena demanda de Servicios Educativos, Colegio Los Cerezos, Colegio San José, Colegio Las Villas, Colegio Bahaus, Colegio La Florida, Colegio Emilio Sotomayor, Colegio San Gabriel, Colegio Antonio Nariño, entre otros. La estructura que se presenta construir no es típica de la clasificación dotacional del grupo I que se desarrolla en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes. La misma norma



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

señala que se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial. Y señala la norma que se consideran dotacional Tipo I los Servicios educacionales jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública.

Como señalamos anteriormente, es deber de la administración Publica ser diligente y salvaguardar el interés General de la comunidad, garantizar que obren los elementos técnicos que permitan variar la clasificación de un grupo a otro, o que obre en el expediente los elementos determinantes que permitan clasificar la obra de gran magnitud como Dotacional Tipo I, ya que dejar a la expectativa el destino que una vez construida la obra quiera darle el titular del proyecto. Por eso, y teniendo en cuenta que no es posible que la expedición de la licencia de construcción lleve condicionamientos para que el titular de la licencia le dé el uso o destine las construcciones de semejante proyecto únicamente para la prestación de servicio educativo de Jardín Infantil, y con el fin de evitar en el futuro los impactos sociales y urbanísticos que genera un proyecto de semejante magnitud en el sector, se debe actuar con diligencia y como autoridad de planeación, tener la capacidad de clasificar el proyecto y no dejar al arbitrio del solicitante la clasificación del mismo.

2. El Proyecto presentado debe cumplir las Normas Técnica Colombiana NTC 4595 y 4596. Ingeniería Civil y arquitectura, planeamiento y diseños de Instalaciones y ambientes Escolares.

El proyecto presentado debe dar cumplimiento a la Norma Técnica citada, al respecto vale la pena señalar además de las observaciones del Acta de Observaciones de fecha 04 de Mayo relacionadas con el presente proyecto las siguientes:

Estable el numeral 3.6 lo siguiente:

3.6 Los lotes destinados

De esta manera, se solicita que la administración tenga en cuenta que actualmente los predios en los que se piensa desarrollar el proceso solo cuentan con una vía de acceso la cual es una vía Publica rural, sin los perfiles viales respectivos, en la que no hay espacio para el transito conjunto de peatones, bicicletas y vehículos al mismo tiempo de manera segura.

Por lo tanto, se solicita se verifique diligentemente la zona de influencia donde se pretende desarrollar el proyecto solicitada para corroborar lo manifestado. 



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

3. El Proyecto presentado debe revisarse conforme a la Resolución No 2358 del 2014 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

El proyecto presentado debe dar cumplimiento a la resolución citada por medio de la cual se determinó la Ronda de protección del Rio Frio, en la citada Resolución se estableció cuál es el objeto que se le debe dar a los inmuebles que son objeto de la ronda de protección establecida, y de la misma manera la prohibición de permitir la continuidad de las actividades económicas, asentamientos y ocupaciones de predios

localizados en zonas de alto riesgo no mitigable de las cuales se incluye el municipio de Cajicá.

De esta manera el proyecto presentado deberá contemplar las acciones tendientes a garantizar la recuperación en la zona de protección.

3. Sentencia del CONSEJO DE ESTADO del 28 de marzo del 2014.

Al momento de estudiar el otorgamiento de la Licencia de Construcción solicitada, se debe tener en cuenta las órdenes impartidas por el Consejo de Estado en la Sentencia del 28 de marzo de 2014 relacionada con las órdenes de protección del Rio Bogotá y sus afluentes, cuya decisión se tomó frente a la catástrofe ambiental, ecológica y económico-social de la cuenca hidrográfica del río Bogotá, causada por el alto grado de contaminación debido a vertimientos de aguas residuales domésticas e industriales, malas prácticas agropecuarias e inadecuado manejo de basuras, por parte de los habitantes e industrias aledañas, así como la omisión de las autoridades frente a estas situaciones.

De esta manera la autoridad de Planeación debe tener muy presente garantizar los derechos colectivos protegidos por la decisión judicial los cuales son:

- Los derechos relacionados con el agua y el goce de un ambiente sano;
- La existencia del equilibrio ecológico y el manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, conservación, restauración o sustitución;
- La conservación de las especies animales y vegetales;
- La protección de áreas de especial importancia ecológica y de los ecosistemas situados en las zonas fronterizas;
- Los demás intereses de la comunidad relacionados con la preservación y restauración del medio ambiente;
- El goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público;
- La defensa del patrimonio público;
- La defensa del patrimonio cultural de la Nación;
- La seguridad y salubridad públicas;
- El acceso a una infraestructura de servicios que garantice la salubridad pública;
- El acceso a los servicios públicos y a que su prestación sea eficiente y oportuna;
- El derecho a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente;
- El acceso a los servicios públicos y a que su prestación sea eficiente y oportuna;
- Los derechos de los consumidores y usuarios.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

A respecto, solicitamos tener muy presente el PRINCIPIO DE PREVENCIÓN establecido en la legislación ambiental que supone que el riesgo puede ser conocido anticipadamente y que pueden adoptarse medidas para neutralizarlo, el cual conforme al presente caso, es lógico que otorgar la licencia de construcción para un Colegio en las riberas del Río Frio causara impactos ambientales de gran magnitud que van en contravía de la Sentencia de protección del Río Frio y sus afluentes.

4. Aspectos Urbanísticos de la Zona.

Solicitamos que al momento de revisión de proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 2222 del Decreto 1077 de 2015 se analicen los siguientes aspectos urbanísticos de la zona donde se presenta el proyecto y que genera impacto urbanístico como social:

a. Estados de las vías de acceso.

Las vías de acceso al Inmueble son vías rurales que no tienen los perfiles viales establecidos en el PBOT para soportar un proyecto de la magnitud de otro Colegio en el sector, ni la composición para soportar el tráfico pesado de buses escolares, camiones de suministro de material. En múltiples ocasiones se han presentado requerimientos a la Secretaria de Obras para que arreglen las vías ya que el deterioro de las mismas es notable y son una amenaza a la integridad de la comunidad.

La única vía de acceso a los inmuebles es una placa huella la cual se encuentra conforme a lo informado por la secretaria de Obras Publicas en reclamación ante la aseguradora por deterioro constructivo.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

b. Servicios Públicos Domiciliarios- Alcantarillado y acueducto.

Solicitamos que al momento de verificar el otorgamiento de la Licencia de Construcción se analice la viabilidad de Servicios Públicos Domiciliarios otorgada teniendo en cuenta que en la zona no cuenta con la capacidad de soportar los impactos ambientales que genera una construcción de las magnitudes que se pretende construir. Lo anterior está sustentado en las deficiencias de prestación de servicios los cuales han sido

comunicados en múltiples ocasiones a la EPC relacionadas con la prestación del Servicio de Acueducto, esepcalmene relacionados con el acueducto.

5. NO CONTEMPLACION DE LA CESION TIPO A PARA PARCELACIONES

En el presente proceso no se evidencia el pago de la Cesión Tipo A que deben asumir las Parcelaciones al tenor del Acuerdo Municipal 014 de 2014 y tampoco se evidencian los argumentos legales para eximir al parcelador del pago de las mismas. Por lo tanto, en el presente asunto se deberá incluir el pago de la Cesión que se debe asumir, o en caso contrario soportar los argumentos que eximen del pago de la misma.

6. PROYECTO APROBADO POR DEBAJO DE LA UNIDAD MINIMA DE ACTUACION URBANISTICA PARA USO DE SUELO AGRICOLA TRADICIONAL

En el presente proceso al ser un proyecto a desarrollar en Uso Agropecuario Tradicional se debe tener presente que la UNIDAD MINIMA DE ACTUACION PARA USO DE SUELO AGRICOLA TRADICIONAL es de 2 hectáreas. 20.000 m². En el presente asunto los predios presentado tan solo tienen 15.586, lo que impide cumplir con el mínimo de actuación urbanística, menos aún, cuando lo presentado es una parcelación.

7. AUSENCIA DE LA NORMA DE COBRO DEL IMPUESTO DE PARCELACION

Finalmente, en el presente asunto se está liquidando un Impuesto de Parcelación no contemplado en el Acuerdo 05 de 2018, por lo tanto, la liquidación efectuada no corresponde al valor correcto que se debe aplicar.

PETICION

Por los anteriores argumentos se debe revocar el acto administrativo.

PROCEDENCIA Y CONSIDERACIONES

De conformidad con el Artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 contempla la procedencia del recurso:

“Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1. *Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
 2. *Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
 3. *Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
 4. *Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*
- (...)"

Conforme a lo anterior, el recurso presentado cumple con los requisitos exigidos en la norma para la interposición del recurso, como es haberse efectuado dentro de la oportunidad legal siendo que el día 4 de febrero de 2019 se le notificó al tercero interviniente y este presenta su impugnación el día 18 de febrero, el escrito contiene los motivos de inconformidad con la decisión adoptada, en consecuencia es procedente por parte de esta Secretaría estudiar los argumentos esgrimidos como base de la impugnación y adoptar la decisión correspondiente.

Para resolver el recurso se procederá a estudiar cada uno de los motivos de inconformidad planteados por el recurrente, pero en el marco jurídico que autoriza la intervención de terceros como es lo expresado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015:

" **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2 Intervención de terceros.** Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud." (subrayado nuestro)

Ahora veamos los planteamientos de inconformidad del recurrente teniendo en cuenta que estos deben obedecer al marco normativo de objeciones antes citado:

1. La solicitud de licencia no cumple con el requisito de Uso del Suelo de la Zona establecida en el Acuerdo Municipal 014 de 2014 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

Al respecto es preciso señalar que los predios objeto de la solicitud de licencia, tal como se indicó en el acto administrativo recurrido, se encuentran clasificados en Suelo Rural Área de Actividad Agropecuario Tradicional, en tal sentido le es aplicable lo señalado en el artículo 128 del Acuerdo 16 de 2014, que señala como uso compatible el Dotacional Grupo I en los términos del artículo 125 ibídem, el cual expresa que se trata de relación con servicios educacionales los jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, así como la básica primaria pública.

En tal sentido, el acta de observaciones y correcciones número 0200 del 4 de Mayo de 2018 así lo expresó, y bajo esta consideración fue respondida el acta y se sometió su estudio y revisión, es decir, que el dotacional permitido son los pertenecientes al Grupo I, situación que se dejó en forma clara en la Resolución No 033 de 2019 en la parte motiva indicando:

" Que conforme al Acuerdo 16 de 2014 en su artículo 128 el uso del suelo Rural Agricultura Tradicional se encuentra como uso compatible el dotacional tipo I el cual contempla en los términos del artículo 125 los servicios educacionales, a saber: jardines infantiles, y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública."

Ahora bien, conforme a la interpretación o los argumentos del recurrente que el proyecto es Grupo II es claro para esta Secretaría que lo evaluado y autorizado no contempla las actividades educativas autorizadas para dicho grupo, tal como expresamente se señaló en los documentos antecedentes y que hacen parte del trámite administrativo como son el acta de observaciones y el mismo acto administrativo recurrido, por lo tanto, esta Secretaría se ciñe a lo expresamente



GP-CER427821



CO-SC-CER427829





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

autorizado en la misma como lo ha sido el Dotacional Tipo o Grupo I en los términos señalados en los artículos 125 y 128 del Acuerdo 16 de 2014, de ahí que las consideraciones de pertenecer al Grupo II no han sido autorizadas ni licenciadas y el titular de la licencia deberá destinar el inmueble al uso autorizado.

Así mismo es importante señalar que ante la falta de claridad en las normas del Acuerdo 16 de 2014, la Secretaria de Planeación emitió la circular No 01 de 2017 donde estableció la clasificación de los usos dotacionales en el Suelo Rural determinando para cada grupo las actividades que comprenden.

2. El proyecto presentado debe cumplir las Normas Técnicas Colombianas NTC 4595 y 4596. Ingeniería Civil y arquitectura, planeamiento y diseños de instalaciones y ambientes escolares

El acta de observaciones contempló una serie de observaciones relacionadas con las Normas Técnicas Colombianas relacionadas con los requisitos para el planeamiento y diseño físico-espacial de nuevas instalaciones escolares, es decir, aspectos que deben ser tenidos en cuenta para la construcción de nuevas instituciones educativas, aspectos que fueron revisados y tenidos en cuenta tal como se señalo en la respectiva acta, observaciones que fueron tenidas en cuenta y ajustadas por el solicitante de la licencia a fin de cumplir con la misma y ser procedente adoptar una decisión que conllevara a la expedición de la misma.

En relación con el entorno, especialmente la vía de acceso y teniendo en cuenta que se trata de un proyecto destinado a un Dotacional Escolar Tipo I, tal como se señalo con antelación y expresamente se estableció en la licencia, este no debe generar mayor tráfico en el sector, adicional a que este se circunscribe a dos momentos del día como es el ingreso y salida de los estudiantes en sus respectivas rutas, donde la vía a utilizar no es arterial ni principal, con lo cual se reitera no debe generar mayores dificultades en la movilidad.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Por lo tanto, el proyecto de construcción para el dotacional Grupo I autorizado cumplió con las normas técnicas colombianas relacionadas con el desarrollo de este tipo de instalaciones.

3. El proyecto presentado debe revisarse conforme a la Resolución No 2358 del 2014 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

La Resolución citada estableció la ronda hídrica de protección del Río Frio en todo su recorrido conforme a lo consagrado en el Decreto 2811 de 1974 en su artículo 83 literal d que la establece en 30 metros; en este sentido el Acuerdo 16 de 2014 PBOT Municipal señaló como ronda hídrica de protección para dicha fuente hídrica (Río Frio) una longitud de 50 metros, aspecto este que fue debidamente tenido en cuenta en la revisión del proyecto tal como se señaló en el numeral de la Revisión Arquitectónica del acta de observaciones que expresó: " ...Indicar área de afectación del río frío de 50.00 ml a partir del borde del mismo, con mojones. ..." lo cual se reiteró en el numeral 2 de la misma revisión.

Al respecto dicho aspecto fue debidamente advertido y tenido en cuenta en la revisión, ante lo cual se efectuaron los ajustes respectivos a fin de establecer no sólo el área de afectación con ocasión de la ronda del Río Frio sino también la verificación de los cuadros de áreas respectivos, aspectos que fueron debidamente subsanados por el solicitante, y que la Secretaría no solo observo sino también hizo respetar aplicando en el desarrollo el respeto a los suelos de protección como es la citada ronda hídrica en la forma establecida en el PBOT que es superior a la señalada en la Resolución No 2358 de 2014, la cual se encuentra incorporada dentro de la cartografía del Municipio y que se pudo constatar para la revisión respectiva y verificación de su cumplimiento, en este aspecto, el proyecto presentado cumplió con estas afectaciones ambientales respetando las rondas establecidas, en las normas de ordenamiento territorial.

Por último es importante también señalar que los predios objeto de la solicitud en sus respectivos folios de matrícula inmobiliaria aportados, se encuentra debidamente inscrita la limitación al uso por afectación de categorías ambientales relacionadas con la Resolución No 2358 de 2014 de la CAR, aspecto que fue



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

debidamente evaluado y valorado dentro del trámite administrativo de la solicitud de licencia urbanística, en los precisos términos de la limitación y la norma urbanística señalada en el Acuerdo 16 de 2014.

4. Aspectos Urbanísticos de la zona.

El recurrente en su escrito de inconformidad lo plantea en dos aspectos:

a. Estado de las vías de acceso: Este aspecto es una situación externa a la ejecución del proyecto que no es objeto de evaluación técnica más allá de verificar que el predio o predios objeto de la solicitud de licencia tengan acceso de vía pública, siendo necesario reiterar en virtud de lo expresado con antelación, que en los suelos rurales con actividad agropecuario tradicional el Acuerdo 16 de 2014 permite como compatible los dotacionales Grupo I, de ahí que las vías autorizadas para dichos usos conllevan implícitamente que sean aquellas que conectan con los suelos rurales del municipio, en este sentido el estado y condiciones de las mismas no es un aspecto objeto de revisión y evaluación para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada, de ahí que dicho planteamiento no sea una objeción procedente en relación con la intervención de terceros.

b. Servicios Públicos Domiciliarios - Alcantarillado y Acueducto. En este aspecto la competencia de la Secretaría de Planeación en su proceso de revisión y evaluación se circunscribe a lo expresamente señalado en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3 numeral 3 de la Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, y es la acreditación en las licencias de parcelación de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios emitida por las entidades prestadoras.

En este sentido, se tiene que la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá emitió disponibilidad para los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, contenida en la viabilidad EPC-VSP-046-2017 de fecha 8 de febrero de 2018, en tal sentido se cumplió con el requisito de contar con la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios sin que amerite ningún tipo de contradicción por parte de esta Secretaria en relación con las mismas, por cuanto la competencia en los aspectos de prestación de estos servicios es de la esfera del prestador.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

5. No contemplación de la Cesión Tipo A para parcelaciones.

En este aspecto el Municipio reglamento mediante el Decreto 67 del 21 de julio de 2017 los porcentajes de áreas de cesión establecidos en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá y dicto otras disposiciones y en relación con los dotacionales educativos señalo en el artículo tercero párrafo segundo literal b que los mismos estarían excluidos de la obligación de cesión obligatoria, lo anterior teniendo en cuenta que el artículo 133 del PBOT señala la obligación de cesiones para suelos rurales suburbanos, bien sean residenciales o corredor vial, así como el suelo rural actividad vivienda campestre, sin hacer mención alguna al suelo rural agropecuario tradicional o intensiva como generador de dicha obligación de cesión, con fundamento en lo anterior el proyecto no le fue ni le es exigible la cesión obligatoria a título gratuito.

6. Proyecto aprobado por debajo de la Unidad mínima de actuación urbanística para uso de suelo agrícola tradicional

Señala el recurrente que la Unidad Mínima de Actuación Urbanística para el Suelo Rural Agropecuario Tradicional es de dos hectáreas 20.000 m², en el presente trámite los predios sólo tienen 15.586, en este sentido el artículo 135 del Acuerdo 16 de 2014 en su párrafo primero establece que Para efectos de licenciamiento en predios con área menor a las unidades de actuación definidas refiérase a la circular externa 3000-2-104583 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o a la que la modifique o sustituya, la cual señala lo siguiente en su numeral 2.3:

2.3. División material de predios realizada antes de la Ley 810 del 2003 y licencias de construcción. (Párrafo 5 artículo 6)

El párrafo 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.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En efecto si bien los predios objeto de licencia no alcanzan a tener la unidad mínima de actuación tenemos que todos los predios se formaron catastralmente antes de la entrada en vigencia de la ley 810 de 2003, que lo fue el día 16 de julio de 2003 fecha de su publicación, en consecuencia tenemos en relación con los predios objeto de la licencia que todos lo fueron antes de la citada ley, a saber:

- a) Predio 176-76251 fecha apertura folio 08-05-1998;
- b) Predio 176-76644 fecha apertura folio 25-06-1998;
- c) Predio 176-74938 fecha apertura folio 30-12-1997;
- d) Predio 176-88606 fecha apertura folio 31-01-2002

Con base en lo anterior, los predios se encontraban en el régimen de excepción establecido en la citada circular la cual fue adoptada en el Acuerdo 16 de 2014, sin que les fuera exigible en relación con ellos el cumplimiento del área para su desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas urbanísticas, tal como se efectuó. Sin embargo es preciso indicar que este elemento de inconformidad no fue planteado en el escrito de objeciones presentado por el tercero interviniente, hoy recurrente, introduciendo un aspecto nuevo que no lo fue en la debida oportunidad establecida para su intervención.

7. Ausencia de la Norma de cobro del impuesto de parcelación

En este sentido, sea del caso precisar, en primer lugar que este planteamiento escapa al ámbito de las observaciones que pueden efectuar los terceros intervinientes conforme a la norma que autoriza la misma, y en segundo lugar, es un elemento nuevo que introduce el recurrente el cual nunca lo señalo en sus objeciones contenidas en el escrito radicado No 17828-2018.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que al Señor Jhon Edison Molina Santana se le dio respuesta a este mismo planteamiento mediante oficio AMC-SP-0630-2019 de fecha 2 de Abril de 2019 en atención a escrito radicado bajo el No 3677-2019, en el cual se le informo en relación con este mismo planteamiento lo siguiente, la Secretaría de Planeación efectúa una preliquidación del impuesto de delineación conforme a la licencia respectiva, en este caso parcelación, la cual debe



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

ser tramitada ante la autoridad tributaria municipal, en este caso la Secretaría de Hacienda, quien se encarga de establecer y verificar conforme al estatuto tributario que la misma se haya efectuado en legal forma, en este sentido la determinación o no del cobro de un impuesto en la forma por usted indicada corresponde a dicha dependencia en relación con el desarrollo de sus funciones, en este sentido escapa a la competencia de la Secretaría de Planeación establecer si existía ausencia de norma para su cobro o no, ya que dicha determinación, así como las exclusiones o exenciones de impuestos le compete a la Secretaría de Hacienda, en el presente caso, si no fuere procedente el cobro del impuesto no se hubiere emitido el respectivo recibo para su pago.

Conforme a las consideraciones antes expuestas, se puede ver claramente que las objeciones planteadas por el recurrente fueron debidamente observadas en la revisión del proyecto por parte de la Secretaría de Planeación al momento de emitir el acta de observaciones y correcciones No 200 de Mayo 4 de 2018, actuación surtida con antelación a su intervención con lo cual las mismas fueron tenidas en cuenta en el proceso de revisión pero también al momento de adoptar la decisión de considerar viable la expedición de la licencia urbanísticas, con lo cual los argumentos que contienen los planteamientos de inconformidad del recurrente no están llamados a prosperar y en consecuencia se procederá a no reponer el acto administrativo recurrido y conceder el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria

En mérito de lo anteriormente expuesto, esta secretaría:

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. PARC+ON+CRR 033 DEL 15 DE ENERO DE 2019 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO DOTACIONAL, PROYECTO GIMNASIO CAMPESTRE LOS LAURELES" con fundamento en lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación ante el despacho del Señor Alcalde municipal, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente, una vez se surta la respectiva notificación de la presente resolución.

TERCERO: Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución al titular de la licencia y al recurrente o en su defecto efectuar a notificación por aviso en los términos del artículo 69 del C.P.A. y C.A.

CUARTO: REMITIR el expediente No 25126-0-18-0025 al Despacho del Señor Alcalde Municipal para que se surta el recurso de apelación conforme a lo dispuesto en la presente Resolución.

QUINTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

12 4 ABR 2019

Dada en Cajicá a los


ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

Proyectó: Doc. Saul David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo
Revisó: Arq Juan Camilo Jurado - Director Desarrollo Territorial



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICA
NOTIFICACION PERSONAL

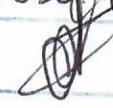
En Cajicá a 29 dias de Abril de 2019.

Notifiqué personalmente el (la) LES 229 / 2019

de fecha: 24 de Abril de 2019 al (a) —

Andres Felipe Romao Montero

Identificauo (a) con C.C. 1076.6207426 de: Tabio

Impuesto firma del notificado: 

Impuesto firma del funcionario que notifica

Ronald Lopez P.