

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁSECRETARÍA DE PLANEACIÓN
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION"

RESOLUCIÓN No. NEG 0219 DE 2020

02 OCT 2020
(.....)**"POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION"**

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

CONSIDERANDO

Que con fecha **22 de Noviembre de 2020**, el Arquitecto **OSCAR DANIEL GAITAN NIETO**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **80.501.397 de Cajicá** y matrícula profesional No **25131999-80501397**, obrando en calidad de apoderado de los propietarios, radica ante este despacho la solicitud de **LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION**, radicado bajo el número de radicado N° **22673-2020** y número de expediente **25126-0-19-0636**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E Unidad Privada No 38 del Condominio Campestre Guarigua Club Residencial P.H. localizado en la Vereda Chuntame del Suelo rural del Municipio de Cajicá**, con matrícula inmobiliaria **176-105357** y número catastral **00-00-0002-1990-815**, de propiedad de la señora **YDANITZA STELLA MADERO OROSTEGUI** y **JUAN CARLOS GARCIA OMAÑA** identificados con cedula de ciudadanía No. **39.780.402** y **13.480.317** respectivamente.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **RURAL SUBURBANO, RESIDENCIAL**, sin embargo es importante señalar que el proyecto obtuvo licencia urbanística bajo la vigencia del Acuerdo No 08 de 2000, el cual fue objeto de ajuste en los acuerdo 009 de 2002 y 007 de 2004

Que el predio fue sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a lo contemplado en la ley 675 de 2001, tal como consta en la escritura pública No 330 del 27 de abril de 2007 otorgada en la Notaría Única de Cota y debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá.

Que no obstante lo anterior, es importante señalar que el predio objeto de la solicitud se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, para lo cual los antecedentes urbanísticos y jurídicos son los siguientes

Que mediante Licencia No 3373 del 7 de febrero de 2008 Se otorgó licencia de construcción de vivienda unifamiliar para el predio identificado con folio de matrícula No 176-102827 (en mayor extensión) Casa No 38 del Condominio Guarigua Club Residencial con un área construida de 470 metros y dos pisos.

Que mediante escrito radicado bajo el No 22947-2019 del día 29 de noviembre de 2019, se procede a radicar la fotografía de la valla conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1. del

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION"

Decreto Único 1077 de 2015 e igualmente se efectuó la citación a vecinos colindantes el día 4 de febrero de 2020.

Que dentro del trámite administrativo se hizo parte como tercero interviniente la Señora Marcela Estrada, residente del condominio residencial Guarigua Casa 76, la cual manifiesta sus objeciones a la solicitud de licencia, principalmente en los siguientes términos:

"

2. Solicito que además se tenga en cuenta que si procede a reconocer un área de BBQ ya construida esta debe acogerse a lo que la asamblea no ha exigido a todos los nuevos propietarios que son 43 metros.
3. Solicito además se tenga en cuenta que, si procede a reconocer un área de parqueadero, este no puede ser reconocido, pues la asamblea ano permite la construcción de ningún parqueadero, ni pérgola de parqueadero a ninguna unidad del conjunto hasta que toda la comunidad se ponga de acuerdo."

Que la Secretaría procedió a emitir el Acta Única de observaciones No 025 del 3 de febrero de 2020 la cual fue debidamente notificada al apoderado del trámite administrativo el día 12 de febrero de 2020, la cual fue atendida mediante los radicados No 2139 -2020 del 21 de febrero de 2020, escrito radicado No 3414-2020 del 5 de junio de 2020.

Que, teniendo en cuenta, el acta de observaciones, la respuesta a las mismas, las objeciones formuladas por la tercera interviniente, y efectuada la revisión de los documentos allegados al expediente para soportar la misma, esta Secretaría procede en relación con la misma a efectuar el estudio de la solicitud teniendo en cuenta para el efecto las siguientes apreciaciones:

Que el inmueble objeto de la solicitud de reconocimiento se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, en virtud de lo cual, es necesario e indispensable que la misma se encuentre autorizada por el órgano de la propiedad horizontal competente, en este sentido es preciso indicar al respecto

- a. Se allega una certificación suscrita por la Sra. Thais Lisley Pabón Junieles quien suscribe como Administradora (D) de la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. suscrita el 21 de noviembre de 2019.
- b. Reposo certificación de la Secretaría Jurídica del Municipio con fecha 01 de febrero de 2020, encargado de llevar el registro de la propiedad horizontal y sus administradores que obran como representante legal, para lo cual indica como administrador la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. cuyo representante legal es el Señor Edgar Alonso Vega Herrera
- c. Teniendo en cuenta la certificación de la autoridad competente no se puede establecer en forma diáfana y clara que la Sra. Thais Lisley Pabón Junieles ostente la calidad de representante legal de la firma administradora del condominio y por ende gozará de la facultad para emitir dicha certificación, acto reservado a los órganos de la copropiedad conforme a los estatutos, que según los documentos allegados radica en cabeza de la Asamblea de Propietarios y no del Administrador.

Que, en virtud de lo anterior, se evidencia que quien emite la autorización no goza de la capacidad de representación debidamente reconocida por la autoridad competente, ni la capacidad estatutaria para emitir dicha autorización, sin embargo, en dicho documento se indica que esta fue autorizada mediante el acta de Asamblea Extraordinaria No 11 del 29 de octubre de 2013, donde



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION"

se aprobó el cuadro general de áreas, documento que se procede a analizar y estudiar a continuación.

Que en relación con la norma urbanística y teniendo en cuenta los documentos allegados, en especial el acta de asamblea de copropietarios No 11 del 29 de octubre de 2013, se indica en el numeral 6 de dicha acta:

" APROBADA POR UNANIMIDAD la modificación general del cuadro de áreas y coeficientes de copropiedad, teniendo en cuenta los siguientes cambios: incorporación de las áreas de construcción reales de las casas de todas y cada una de las unidades ya construidas en el inmueble: incorporación de las áreas complementarias denominadas (área de construcción BBQ, área libre BBQ, área total privada BBQ, área de servicios 1, área de servicios 2 Kiosko y parqueadero) para todas y cada una de las unidades privadas del inmueble, nuevo cálculo de coeficientes teniendo en cuenta la sumatoria de las áreas de construcción privadas más las áreas libres privadas."

Que en este sentido es importante señalar, que si bien existe una autorización de la asamblea de propietarios para las áreas construidas preexistentes, en esta aprobación es demasiado general y vaga, poco clara al no indicar los materiales y condiciones de dichas construcciones para ser autorizados, aspecto este importante para determinar si las mismas inciden o no en los cálculos de los índices de ocupación y construcción, aspecto este último de especial relevancia para adoptar cualquier decisión, toda vez que para la Secretaría de Planeación como autoridad urbanística, es indispensable que las edificaciones a reconocer deban cumplir con las normas urbanísticas vigentes, es decir, se debe establecer dichos materiales a fin de determinar los índices de ocupación y construcción para el total del condominio, así como verificar su cumplimiento normativo.

Que conforme a la documentación allegada los materiales de las edificaciones objeto de la solicitud son de aquellas que tienen efecto inmediato en los índices de ocupación y construcción, en tal sentido no se tiene ninguna aprobación de la copropiedad en relación con las edificaciones realizadas y su impacto y calculo en los citados índices respecto a la unidad individual y al condominio en general, lo cual es necesario e indispensable para poder determinar la viabilidad de su reconocimiento, en el acta allegada de aprobación solo se indican las áreas construidas pero dejando de lado la normativa urbanística y el cálculo de los índices individuales y generales indispensables para poder adoptar una decisión.

Que, de otra parte, se advierte que la solicitud no cumple con las normas urbanísticas relacionadas con la distancia entre predios colindantes o aislamiento de las construcciones en relación con los predios vecinos, en los planos presentados se evidencia la existencia de edificaciones sobre los linderos, situación que no es permitida ni se encuentra tampoco autorizada por la copropiedad, sin expresar al respecto manifestación alguna.

Que, así las cosas, y tal como se ha señalado en precedencia, no es viable proceder a otorgar el reconocimiento de las edificaciones en las condiciones solicitadas teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Único 1077 de 2015, y en consecuencia se procederá a negar la misma, decisión que será notificada a los solicitantes y al tercero interviniente.

Que, en mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN"

RESUELVE

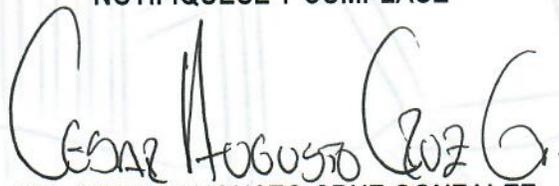
ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION radicado bajo el número de radicado N° 22673-2020 y número de expediente 25126-0-19-0636, respecto del predio ubicado en la **Manzana E Unidad Privada No 38 del Condominio Campestre Guarigua Club Residencial P.H.** localizado en la Vereda Chuntame del Suelo rural del **Municipio de Cajicá**, con matrícula inmobiliaria 176-105357 y número catastral 00-00-0002-1990-815, de propiedad de la señora **YDANITZA STELLA MADERO OROSTEGUI** y **JUAN CARLOS GARCIA OMAÑA** identificados con cedula de ciudadanía No. 39.780.402 y 13.480.317 respectivamente, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Resolución será notificada personalmente a los solicitantes directamente o a través de su apoderado, 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: NOTIFICAR al tercero interviniente señora MARCELA ESTRADA en las mismas condiciones señaladas en el presente artículo.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición, ante el Secretario de Planeación y el de apelación ante el Alcalde Municipal, en los términos del C.P.A. y C.A. Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Saúl David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Externo
Elaboró	Laura Rodriguez Cagua		Arquitecta Contratista
Revisó	Diana Marcela Rico Navarrete		Directora de Desarrollo Territorial
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			

Gmail

Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

NOTIFICACION DE RESOLUCION N°0219 EXP 19-0636

Santiago Velandia Cortés <Jeyson.Velandia.cto@cajica.gov.co>
Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

3 de noviembre de 2020, 8:48

Forwarded message -----
From: Santiago Velandia Cortés <Jeyson.Velandia.cto@cajica.gov.co>
Date: 2 de oct. de 2020, 15:39
Subject: NOTIFICACION DE RESOLUCION N°0219 EXP 19-0636
To: jnymadero1@hotmail.com>, <jugarcia@javeriana.edu.co>, <gerenciadgarq@hotmail.com>
From: Marcela Rico Navarrete <dirdesarroloterritorial@cajica.gov.co>

¡saludo,

Mediante el presente me permito notificar la Resolución No 0219 del 2 del mes de octubre del año 2020, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-19-0636 que contiene la solicitud de una solicitud de reconocimiento de una edificación la cual se adjunta, informándole que usted cuenta con 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación para interponer los recursos que proceden contra dicha decisión, así mismo le solicitamos dar respuesta de confirmación al recibo del presente email.

Lo que usted desee renunciar a los términos de ejecutoria del acto administrativo que se notifica debe proceder mediante respuesta al presente email manifestación expresa en tal sentido. La presente notificación se efectúa por medios electrónicos teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011 CPACA y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones.

Atentamente,

Santiago Velandia Cortes
Asesor
Gerencia de Planeación
Municipal de Cajicá
Calle 7-7, Cajicá
Teléfono: (57) 8837653

SOLUCION NEG 0219 DE 2 DE OCTUBRE DE 2020.pdf

01K

