



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

RESOLUCIÓN N° DES. **0287** DE 2020

(**26 NOV 2020**)

**"POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE
LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD
CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"**

El Secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, la ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que el día **29 de noviembre de 2019**, mediante radicado (N° FOLIO **22894-2019**) **25126-0-19-0645**, la señora **HELEN TATIANA ORDUZ TOLEDO**, identificada con Cedula de Ciudadanía No. **52.853.046** expedida en **Bogotá D.C.**, actuando como apoderada, presentó solicitud de **LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR** respecto al predio denominado "LOTE ALCAZAR 1" ubicado en Suelo Rural - Actividad Corredor Vial Suburbano, identificado con número catastral **25126000000000040150000** y con matrícula inmobiliaria **176-92080** asignadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, propiedad de **AURA JUDITH CARRILLO HERNANDEZ** identificada con la Cedula de Ciudadanía No. **41.313.744** expedida en **Bogotá D.C.**, y **JUSTO RAMON CARRILLO HERNANDEZ** identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.250.582** expedida en **Usme**.

Que la radicación fue efectuada en legal y debida forma el día 29 de noviembre de 2019 bajo el radicado (N° FOLIO **22894-2019**) **25126-0-19-0645**.

Que mediante memorial radicado bajo el número **3564-2020 del 02 de julio de 2020** se acreditó el cumplimiento del requisito establecido en el Decreto 1077 de 2015, parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.2.1 que hace referencia a la instalación de la valla con los datos de la solicitud respectiva.

Que de acuerdo con los documentos e información técnica presentada se procedió por parte de la Secretaría de Planeación a efectuar el estudio y revisión del proyecto, en virtud de la cual se procedió a emitir el **ACTA DE OBSERVACIONES No. 0097 DEL 16 DE MARZO DE 2020**, la cual fue debidamente comunicada el día 23 de abril de 2020 mediante correo electrónico al email horduz@urbansa.com.co, siendo confirmada su recepción el mismo día 23 a las 16:40 por parte de Helen Tatiana Orduz Toledo, así mismo el día 4 de Junio de 2020 mediante correo electrónico se solicita por parte de la apoderada Orduz Toledo algunas aclaraciones en relación con las observaciones realizadas, a las cuales se dio respuesta mediante correos del 08 de junio de 2020 y del 12 de junio de 2020.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

Que mediante escrito radicado el día 5 de junio de 2020 radicado bajo el No 3403-2020 se solicita prórroga para dar respuesta al acta de observaciones en aplicación del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante radicado 3564-2020 del 02 de julio de 2020 se da respuesta parcial al acta de observaciones **ACTA DE OBSERVACIONES No. 0097 DEL 16 DE MARZO DE 2020.**

Que la Secretaría de Planeación, mediante Auto No 031 del 2 de agosto de 2020, dispuso la suspensión del trámite administrativo que contiene la solicitud de licencia urbanística, teniendo en cuenta lo manifestado por el solicitante mediante **OFICIO IR-COM-027-20 radicado No. 20201109387 de fecha 25 de febrero de 2020**, donde se informa que se efectuó solicitud a la Corporación Autónoma Regional – CAR, relacionada con el permiso de ocupación de cauce para la construcción de una estructura de paso vehicular tipo Box Couvert y un tramo de vía sobre la ronda hidráulica de la quebrada para generar el acceso permanente al proyecto de Vivienda Agrupada para el predio El Alcázar, lo anterior unido a que era necesario someter a consideración del comité de planeación del Municipio la propuesta de las áreas de cesión planteadas por el proyecto a fin de revisar la conveniencia o no de esta propuesta teniendo en cuenta la facultad consagrada en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015, y en este se dispuso de manera expresa:

“ ARTICULO PRIMERO: Suspender el trámite administrativo adelantado bajo el número de radicado (N° FOLIO 22894-2019) 25126-0-19-0645, que contiene la solicitud de **LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO**, respecto al predio denominado “**LOTE ALCAZAR 1**” ubicado en Suelo Rural - Actividad Corredor Vial Suburbano, identificado con número catastral **25126000000000040150000** y con matrícula inmobiliaria **176-92080** asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, hasta tanto no se obtenga:

1. Permiso de ocupación e intervención de cauce otorgado por la Corporación Autónoma Regional -CAR, para la construcción de la estructura de paso vehicular tipo Box Couvert y un tramo de vía sobre la ronda hidráulica de la quebrada La Tenería, para generar el acceso permanente al proyecto de Vivienda Multifamiliar Agrupada Alcázar.
2. Aprobación por parte del Comité de Planeación del área propuesta como cesión obligatoria a título gratuito a favor del municipio.

La suspensión que se ordena mediante el presente auto opera por una sola vez hasta el momento en que se obtengan las autorizaciones descritas anteriormente.”

Que el citado auto fue debidamente notificado por medio virtual correo electrónico el día 21 del mes de agosto de 2020, en virtud del cual la señora Martha Carolina Walteros Bautista, identificada con cédula de ciudadanía No 40.048.968 de Tunja en calidad de

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

Presidente de la Sociedad Urbansa S.A., quien actúa como apoderada de uno de los titulares del derecho de dominio del predio identificado con cédula catastral No 00-00-0004-0150-000, presentó escrito que contiene observaciones al citado auto y que en consecuencia también se tendrán como parte de la respuesta al acta de observaciones, el cual se presenta en los siguientes términos:

“

1. La solicitud de licencia de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento sobre el predio rural Lote Alcazar I, ubicado en la Vereda Calahorra fue presentada el 29 de noviembre de 2019 bajo el radicado 25126-0-19-0645.
2. Dentro de la propuesta de parcelación se contempla el acceso vehicular al proyecto a través de la construcción de una vía local sobre Quebrada La Tenería, que implica la construcción de la estructura de paso vehicular tipo Box Couvert y un tramo de vía sobre la ronda hidráulica de la quebrada la tenería, para general (sic) el acceso permanente al proyecto de Vivienda Multifamiliar.
3. Que dentro del trámite fue admitida Acta de Observaciones No 0097 del 16 de marzo de 2020 donde en su numeral 4 de la revisión arquitectónica, la Secretaría de Planeación solicita presentar el respectivo permiso de ocupación e cauce, otorgado por la Corporación Autónoma Regional CAR.
4. Que el día 2 de julio de 2020 fue radicada respuesta al acta de observaciones por parte del solicitante, radicado #3564-2020, donde para la observación No 4 se informó a la administración que no es obligatorio aportar permiso de ocupación para el trámite de licencia de parcelación.
5. Que el 12 de Agosto de 2020 la Secretaría de Planeación emitió el Auto 031 de 2020 "Auto por el cual se ordena la suspensión del trámite de licenciamiento bajo el No 25126-0-19-0645 que contiene la solicitud de licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva vivienda agrupada y cerramiento, en el predio identificado con No Catastral 251260000000401500000 y folio de matrícula inmobiliaria No 176-92080 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá (radicado 25126-19-0-0645)
6. Que el contenido del Auto ordena la suspensión indefinida del trámite hasta que no se obtenga:
1. Permiso de ocupación e intervención de cauce, otorgado por la CAR y 2. Aprobación por parte del comité de Planeación del área propuesta como cesión obligatoria a título gratuito a favor del Municipio.
7. Que la norma nacional no contempla la suspensión indefinida de los trámites, razón por la cual se solicita a su entidad proceda a la aclaración del auto 031 de 2020, con base en los siguientes fundamentos:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. La norma nacional no prevé la suspensión indefinida de los trámites de licenciamiento urbanístico.

Para comenzar vale la pena anotar que el trámite de adopción de las licencias urbanísticas corresponde a una actuación administrativa cuya competencia es reglada, es decir, que el mismo está sujeto a la normatividad que regula integralmente el trámite, contenida en el Decreto 1077 de 2015, y no puede darse decisiones discrecionales.

Lo anterior en desarrollo del principio constitucional del debido proceso, señalado en el artículo 29 de la Constitución Política, que rige el ejercicio de la función pública, en tanto las decisiones tomadas por la Administración deben ceñirse a las normas nacionales y municipales.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

En relación al término de revisión de las licencias, correspondiente a 45 días hábiles de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, los momentos en los cuales la norma nacional indica se deben suspender los términos corresponde a:

- El término de 30 días hábiles para dar respuesta al acta de observaciones, el cual puede ser ampliado por un término adicional de 15 días hábiles, conforme al artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015.
- El término de 30 días hábiles para entregar los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 una vez se encuentre viable la expedición de la licencia.
- El término de diez días hábiles para que las entidades consultadas precisen los requisitos definidos por la reglamentación nacional, señalado en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015.

Así mismo, el CPACA contenido en la ley 1437 de 2011 no contempla la suspensión indefinida de los términos para resolver las actuaciones administrativas.

2. La norma nacional no exige la presentación de permiso de ocupación de cauce para el trámite de licenciamiento urbanístico

En relación a los documentos necesarios para verificar la viabilidad del proyecto urbanístico o constructivo sometido a consideración, el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 señaló que el "Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes ..."

Conforme a lo anterior, mediante la Resolución 462 de 2017, el Ministerio definió los documentos que deben acompañar la solicitud y con base en los cuales se debe proferir la decisión de otorgar o no la licencia urbanística solicitadas, Para la licencia de parcelación, la Resolución solicita en su artículo 3, entre otros, los siguientes documentos:

- Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS.
- Plano impreso del proyecto de parcelación.
- Copia de las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 70 numeral 17 de la ley 142 de 1994.
- Cuando el predio este ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto o medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas parcelaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones que señale el mecanismo para la mitigación de la amenaza y/o riesgo

Por otro lado, el permiso de ocupación de cauce es definido por el artículo 2.2.3.2.1.2.1 del Decreto 1076 de 2015 como la autorización para la construcción de obras que ocupen el cauce de una corriente, en este caso se trata de una vía local que otorga acceso a la parcelación. Se evidencia como el permiso de ocupación no es un documento que deba ser solicitado por la Secretaría de Planeación para la aprobación del proyecto de parcelación, sino que corresponde a un trámite obligatorio previo al inicio de las obras, que deberán ser puestas a consideración de la autoridad ambiental.

Por ello la decisión de fondo no depende de autorizaciones o permisos que deben ser otorgados por otras entidades, puesto que la norma nacional no contempló la presentación de permisos de ocupación en casos distintos a la aprobación de proyectos de autoabastecimiento.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

Es responsabilidad del urbanizador, tramitar el correspondiente permiso de ocupación previo a la construcción de obras y por lo tanto este se asume el riesgo de no dar inicio a las obras de parcelación y construcción ejecutadas hasta el otorgamiento del mismo por parte de la autoridad ambiental.

3. *La figura que debería ser invocada por parte de la Administración corresponde a la ampliación del término y la suspensión por 10 días hábiles.*

Para efectos de resolver el caso concreto, se recomienda a la administración hacer uso de las herramientas incluidas en el Decreto 1077 de 2015, las cuales corresponden a las siguientes.

- *En relación con los proyectos de gran tamaño o complejidad el artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto 1077 de 2015 autoriza la ampliación del término máximo para decidir hasta por la mitad del término establecido para resolver las solicitudes.*
- *Por otro lado para adelantar la consulta el comité de planeación sobre la conveniencia del área propuesta como cesión obligatoria a título gratuito a favor del municipio, la Secretaría de Planeación puede oficiar al citado comité, quien contará con un término de diez días hábiles contados desde el día siguiente de la radicación del requerimiento, para dar respuesta a la consulta elevada, tal como lo dispone el artículo 2,2,6,12,2,5, del Decreto 1077 de 2015.*

Finalmente, el Municipio debe tener presente que la suspensión indefinida del trámite no solo no se encuentra sustentada en las normas en las cuales debe fundarse el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, sino que deja en un estado de inseguridad al solicitante de la licencia, quien no cuenta con una decisión que decida de fondo la propuesta de parcelación realizada."

Teniendo en cuenta el escrito antecedente, la Secretaría de Planeación mediante Auto No 040 del 17 de Noviembre de 2020, procedió a efectuar el estudio de la solicitud presentada y dispuso levantar el término de suspensión ordenado en el auto No 031 de 2020, e igualmente dispuso proceder a decidir el trámite administrativo con base en los insumos suministrados, en tal sentido, es pertinente evaluar si los requerimientos contenidos en el acta de observaciones y correcciones **No 0097 DEL 16 DE MARZO DE 2020** notificada el 23 de abril de 2020, se han cumplido por parte del solicitante y decidir conforme a dicha evaluación.

El acta de observaciones citada contiene solicitudes expresas que dieron lugar al auto de suspensión, en el cual se requirió al solicitante de la licencia se procediera a cumplir, en forma especial con el permiso de ocupación de cauce, teniendo en cuenta que el proyecto urbanístico de parcelación y construcción presentado plantea su acceso por un suelo de protección - Ronda Hídrica de la Quebrada La Tenería -, sin embargo, manifiesta el solicitante que este no es un requisito establecido en las normas que regulan el trámite administrativo de licencias urbanísticas.

Al respecto esta Secretaría como autoridad administrativa encargada del estudio, revisión y expedición de licencias urbanísticas, considera pertinente efectuar las siguientes apreciaciones en relación con la exigencia del mencionado permiso.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

En primer lugar, dentro los requisitos de las licencias urbanísticas, y en el caso que nos ocupa de parcelación, regulados en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se contemplan los siguientes:

"Artículo 3. Documentos adicionales para la licencia de parcelación. Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 1º de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE - IGAC del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley; 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua.

2. Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.

...."

Es así como a juicio de la Secretaría la revisión del proyecto urbanístico, que sea de caso, es presentado a voluntad del peticionario, plantea dentro de su plano urbanístico de la parcelación el acceso vial, conforme a los numerales 1 y 2 del artículo 3 de la Resolución 462 de 2017, no desde una vía pública de manera directa, sino por el contrario a través de un suelo de protección (ronda hídrica) que en materia urbanística es una determinante ambiental y la cual tienen un rango constitucional y legal de especial observancia, adicional a ser un derecho colectivo como es el medio ambiente, de ahí la necesidad surgida en la revisión que el acceso al proyecto se garantice por parte de los solicitantes, conforme a su planteamiento, siendo la única forma de obtener esta garantía que se acredite el permiso respectivo debidamente otorgado de ocupación de cauce, que está establecido en el Decreto 1076 de 2015 artículo 2.2.3.2.12.1.

En tal sentido, sea del caso llamar la atención sobre dos situaciones relevantes para resolver la solicitud presentada, la primera, no es la Secretaría de Planeación quien formula, plantea o exige que el acceso sea a través del suelo de protección, sino que este proviene de la voluntad del solicitante; y segundo, la revisión del proyecto urbanístico conlleva a que se deban acreditar una serie de requerimientos o requisitos adicionales que si bien no son expuestos para su radicación, si se derivan precisamente de la revisión del proyecto, lo que pretende hacer ver la apoderada del solicitante es que el procedimiento administrativo de licencia urbanísticas es de carácter formal y no sustancial, y que al acreditar el cumplimiento de los requisitos se debe expedir la licencia

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

sin revisión alguna, aspecto este alejado de la realidad y las obligaciones legales impuestas a la autoridad encargada del estudio y revisión de las solicitudes de licencias urbanísticas, más aún cuando la misma constituye una función pública.

Es importante señalar que dentro del ordenamiento territorial se encuentran establecidas determinantes de superior jerarquía vinculadas de manera implícita pero sustancial a las normas urbanísticas, como son las señaladas en el numeral 1 del artículo 10 de la ley 388 de 1997 en relación con las normas ambientales, las cuales son incorporadas en el ordenamiento territorial municipal en su componente general, y están relacionadas con la preservación y cuidado del medio ambiente, en el caso concreto, se pretende hacer uso de la ronda hídrica de la Quebrada La Tenería como acceso al proyecto, pero sin acreditar el cumplimiento del requisito legal que garantice este, como es el permiso de ocupación de cauce, en tal sentido, es apenas razonable y racional que en la revisión urbanística del proyecto se acuda a la exigencia de los requisitos implícitos derivados de las determinantes ambientales de superior jerarquía que se encuentran sustancialmente vinculados al ordenamiento territorial y por ende a la norma urbanística, cuando se pretende hacer uso de los recursos naturales, tal como lo plantean los solicitantes.

Unido a lo anterior, tenemos que el artículo 138 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, en relación con el desarrollo por construcción señala respecto a los accesos de los proyectos:

" Artículo 138. DEFINICIÓN. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza.

El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros aspectos, la capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad, la capacidad de las redes de servicios públicos y las limitaciones para su ampliación, en los casos en que se prevean conexiones a sistemas colectivos. No se podrá otorgar licencia de construcción para proyectos que sobrepasen alguno de estos tipos de capacidad, o que no hayan contemplado en el proyecto las soluciones correspondientes, tales como ampliación de vías, ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, construcción de acueducto o sistema propio de recolección y disposición de aguas residuales. " (Negritas fuera de texto)

En este sentido, la calidad del acceso planteado por el solicitante solo se garantiza si se cumple con la acreditación del requisito del permiso de ocupación de cauce, ya que con base en el mismo se pueden determinar las condiciones bajo las cuales se podrá brindar la accesibilidad desde la vía pública que se pretende utilizar, cruzando por el suelo de protección, hasta el proyecto urbanístico que se plantea desarrollar, siendo viable su exigencia igualmente conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del CPACA toda vez que esta situación no está expresamente prevista en el procedimiento administrativo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y
LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

De otra parte, también se advierte que la respuesta al acta tampoco lo fue de manera completa en otros aspectos, en especial con los numerales que se citan a continuación que no se cumplieron, a saber:

Componente jurídico:

- **Observación No. 2:** El FUN debe estar diligenciado completamente, falta información respecto al tipo de trámite, objeto del trámite, modalidad de licencia de construcción, área construida, tipo de vivienda e información de vecinos colindantes, esta última deberá corresponder con lo mostrado en planos.

El FUN presentado mediante anexo radicado 3564-2020 del 02 de julio de 2020 no se encuentra diligenciado de forma correcta y completa.

Componente Arquitectónico:

- **Observación No. 1:** De acuerdo con el Artículo 113 del PBOT, no se permite la construcción de viviendas o usos institucionales, comerciales, industriales o recreativos a distancias menores de las mínimas establecidas en el RAS para tratamiento de aguas residuales de acuerdo al sistema en consideración, **que en este caso corresponden a los 200 ml de aislamiento proyectado por la laguna de oxidación.** Por lo tanto, NO SE CONSIDERA VIABLE la localización propuesta para el área de cesión obligatoria. Así mismo tener presente que el Artículo 4 del Decreto 067 de 2017 "POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS PORCENTAJES DE AREAS DE CESION ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO 10 DE 2014" autorizo la compensación de áreas de cesiones obligatorias para todos los proyectos urbanísticos de parcelación y/o construcción ya sea por terrenos localizados en el municipio de Cajicá o por dinero, previo avalúo comercial en los términos establecidos en el citado Decreto.

No obstante, el área propuesta como área de cesión fue puesta a consideración del Comité de Planeación llevado a cabo el día 15 de octubre de 2020, en donde no fue considerada procedente la localización de dicha área, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad a la misma y su inconveniencia en la forma propuesta en el proyecto. Así mismo, mediante correo electrónico de fecha 04 de agosto de 2020 se informó a la apoderada del trámite, Helen Orduz, que "El área de la vía local de acceso al proyecto que en el cuadro de áreas se indica como Área de Cesión Pública vía local con un área de 348.56 m², NO puede considerarse como AREA DE CESION, toda vez que es una vía de benéfico único y directo del proyecto, y además se encuentra localizada en zona de protección de la ronda de la quebrada la Tenería, al respecto las áreas de cesión no pueden estar localizadas en predios inundables ni en zonas de alto riesgo, en tal sentido, las rondas hídricas con zonas de alto riesgo de inundación, adicional a que conforme a lo establecido en el artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 las rondas de protección son consideradas como bienes inalienables e imprescriptibles, con lo cual adquieren una connotación de uso público, que impiden su recibo como áreas de cesión, se estaría recibiendo lo que ya esta destinado al uso público para el mismo fin.

- **Observación No. 4:** No es claro si el acceso vehicular propuesto será provisional o si será el acceso definitivo para el proyecto. En todo caso, para la construcción del acceso vehicular propuesto se requiere presentar permiso de ocupación de cauce otorgado por la CAR, toda vez que el mismo se propone sobre la quebrada La Tenería.

Mediante anexo radicado 3564-2020 del 02 de julio de 2020 se allego copia de la radicación de trámite ante la CAR referente a la solicitud del permiso de ocupación de cauce, sin embargo, a la fecha no se aportó el permiso para ocupación de cauce otorgado por la CAR. De igual forma, mediante correo electrónico de fecha 04 de agosto de 2020 se informó a la apoderada del trámite, Helen Orduz, que la solicitud realizada a la CAR presenta inconsistencias, debido a que se indica que la quebrada sobre la cual se proyecta la construcción de la vía de acceso es la "Quebrada del

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

Campo" y realmente el nombre de dicha quebrada es "Quebrada la Tenería", por lo que se sugirió hacer esta aclaración a la CAR.

En este punto es importante, hacer referencia a las consideraciones expuestas en precedencia de manera suficientemente explicadas para considerar el no cumplimiento de la solicitud presentada en relación con esta observación y el permiso exigido propuesto por el mismo solicitante.

- **Observación No. 6:** De acuerdo con el artículo 91 del PBOT se debe contemplar 1 parqueadero de visitantes por cada 4 viviendas. Ajustar, ya que en el plano del proyecto urbanístico se indican 1 por cada 10 viviendas.

Mediante anexo radicado 3564-2020 del 02 de julio de 2020, como respuesta a este punto se sigue proponiendo 1 parqueaderos de visitantes por cada 10 viviendas, lo cual no cumple con la ficha normativa establecida en el Municipio por el Acuerdo 16 de 2014 PBOT.

- **Observación No. 7:** Aclarar porque la franja de protección de la quebrada (30 ml) se denomina como "Franja Forestal", se entiende que esta corresponde a la afectación por la quebrada La Tenería, ronda de protección en los términos del Decreto 2811 de 1974 artículo 83 literal d).

Mediante anexo radicado 3564-2020 del 02 de julio de 2020 se actualiza la denominación de dicha área en el plano 1/1, sin embargo, en el plano se indica como área de cesión la vía local de acceso al proyecto ubicada en la zona de ronda de protección de la quebrada la Tenería, lo cual no es posible de acuerdo a lo indicado en el punto de la observación No 1 de este componente.

Componente Estructural:

- **Observación No. 4:** Los planos y las memorias deben estar firmados por el revisor estructural.
Las memorias de cálculo no se encuentran firmadas por el revisor estructural, con lo cual no cumplió con lo exigido para corregir.
- **Observación No. 7:** Presentar memorias y planos correspondientes al capítulo J y K de la NSR-10

No se presentó información relacionada con lo indicado en el capítulo K de la NSR-10.

Que hasta la fecha no se han radicado anexos para subsanar el acta de Observaciones y Correcciones N° 097 DE 2020, por lo que los numerales descritos anteriormente se encuentran sin subsanar.

En virtud de la solicitud presentada, esta Secretaría procedió a revisar la misma, a fin de adoptar la decisión pertinente.

Que en el presente trámite es importante tener en cuenta la declaratoria de emergencia sanitaria, en virtud de la cual la administración Municipal profirió el Decreto No. 061 del 18 de Marzo de 2020 por medio del cual ordenó la suspensión de los términos procesales en todas las actuaciones adelantadas ante la administración municipal, medida que fue levantada para los trámites de la Secretaría de Planeación conforme a lo señalado en el Decreto Municipal No. 83 del 15 de Mayo de 2020 expedido con base en la autorización legal contenida en el Decreto No. 636 del 6 de Mayo de 2020

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

proferido por el Gobierno Nacional, periodo durante el cual los términos del procedimiento administrativo no corrió a fin de dar respuesta a la citada acta de observaciones y correcciones.

Que teniendo en cuenta lo anterior, el plazo para para subsanar el acta de observaciones se cumplió el día **24 de julio de 2020** y durante este término no fueron allegados las correcciones requeridas al expediente, ni tampoco en forma posterior a dicha fecha se radicó anexos que dieran cumplimiento al acta, y en relación con el escrito de observaciones al auto No 031 de 2020, estas fueron atendidas tal como se consagro en la decisión adoptada contenida en el Auto No 040 de 2020.

Que en virtud de lo anterior y teniendo en cuenta el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Único 1077 de 2015 el cual señala: "(...) Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, **la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud. (...)**" (Negrilla fuera del texto).

Que así las cosas, encuentra esta Secretaría que la solicitud de licencia que contiene el proyecto descrito con antelación, al no cumplir con la totalidad de los requerimientos señalados en el acta de observaciones, tal como se ha indicado en las presentes consideraciones, considera procedente declarar con fundamento en la norma citada el desistimiento de la actuación administrativa.

En mérito de lo expuesto, la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ARCHIVAR POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR respecto al predio denominado "LOTE ALCAZAR 1" ubicado en Suelo Rural - Actividad Corredor Vial Suburbano, identificado con número catastral **25126000000000040150000** y con matrícula inmobiliaria **176-92080** asignadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, propiedad de **AURA JUDITH CARRILLO HERNANDEZ** identificada con la Cedula de Ciudadanía **No. 41.313.744** expedida en **Bogotá D.C.**, y **JUSTO RAMON CARRILLO HERNANDEZ** identificado con Cedula de Ciudadanía **No. 11.250.582** expedida en **Usme**, conforme a lo expuesto en las consideraciones expuestas en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante, bien sea directamente o a través de su apoderado debidamente constituido, igualmente deberá notificarse a los terceros de conformidad con el Artículo 69 de la Ley

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD CERRAMIENTO, PROYECTO ALCAZAR"

1437 de 2011. 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, y teniendo en cuenta lo señalado en el Decreto legislativo 491 de 2019 en su artículo 4.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición dentro de los 10 días siguiente a la notificación ante la Secretaría de Planeación, conforme el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y lo señalado en el Decreto 1077 de 2015.

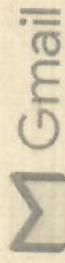
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los 26 NOV 2020

Cesar Augusto Cruz G.
ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisión Arquitectónica	Ing. Leydy Karina Torres Gil	<i>[Firma]</i>	Profesional Universitario
Revisión jurídico	Saúl David Londoño Osorio	<i>[Firma]</i>	Asesor Jurídico Externo
Revisión Estructural	Ing. Martha Estella Gutiérrez Rojas	<i>[Firma]</i>	Profesional Especializado
Aprobó	Arq. Diana Marcela Rico	<i>[Firma]</i>	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.



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

NOTIFICACION DE RESOLUCION N°0287 EXP 19-0645

2 mensajes

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

Para: horduz@urbansa.com.co

Cco: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Cesar Augusto Cruz Gonzalez <secplaneacion@cajica.gov.co>, Leydy Karina Torres Gil <Leydy.Torres@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio <saul.londono.cto@cajica.gov.co>

26 de noviembre de 2020, 17:29

Por medio del presente me permito notificar la Resolución No 0287 del 26 del mes de noviembre del año 2020, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-19-0645 que contiene la solicitud de licencia de parcelacion y construccion modalidad cerramiento 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 recibido del presente email.

En caso 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.



**ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ**

Unidos con toda seguridad

Daniel Montaña Nieto
Contratista
Secretaría de Planeacion
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (571) 8837353

