



La Alcaldía Municipal de Cajicá se permite informar que el tratamiento de los datos personales recolectados se realiza de acuerdo a los requerimientos del Ley 1581 de 2012 y el Decreto Nacional 1377 de 2013; los lineamientos relacionados con el manejo, administración y tratamiento de los datos personales se establecen en la Política de Tratamiento de Datos Personales adoptada mediante Decreto Municipal 141 del 13 de junio de 2019 y está disponible en la página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)

**ORGANISMO, DEPENDENCIA O CÓMITE**

<b>TEMA:</b>	Empalme – Secretaría de Planeación “Proyectos especiales” Dirección de Desarrollo Territorial.		
<b>LUGAR:</b>	Sala de juntas – Planeación		
<b>FECHA:</b>	04 de diciembre del 2019		
<b>HORA DE INICIO:</b>	2:15 p.m	<b>HORA DE TERMINACIÓN:</b>	5:00 p.m.
<b>ACTA NÚMERO:</b>	04		

**PARTICIPANTES**

NOMBRE	CARGO	FIRMA
Luis Francisco Cuervo Ulloa	Secretario de Planeación	
Juan Camilo Jurado Zamora	Director de Desarrollo Territorial	
Néstor Adrián Hoyos	Profesional universitario	
Ana Isabel González	Comité de empalme	
Sandra Patricia Venegas	Comité de empalme	
Diana Marcela Rico N.	Comité de empalme	

**OBJETIVO DE LA REUNIÓN:**

Tratar los proyectos especiales de la Dirección de Desarrollo Territorial.

**TEMAS PROGRAMADOS (Orden del día):**

1. Reserva del Lago
2. Alcaparros – Bosque residencial
3. Parque Central – constructora bolívar
4. Comercio II – Piedad Goyeneche
5. San Roque
6. Casa Bolonia
7. Ciudad Sabana – Plan parcial 2

**TEMAS TRATADOS (Desarrollo del orden del día):**

Se da inicio a la sesión de empalme con la entrega de documentación requerida, a saber:

- Dos (2) proyectos de Acuerdo del Banco Inmobiliario: el primero, el que tiene que ver con la autorización de facultades para la venta de los inmuebles que son áreas de cesión que hacen parte de conjuntos privados y que no gozan del uso público, y el segundo el relacionado a la adjudicación de baldíos ocupados por VIS. Ambos archivados por el Concejo Municipal.
- Datos de contacto e información de las personas encargadas del tema del puente peatonal de la Manuela Beltrán, tanto de la ANI, como de Home Center y de San Roque.
- Memorando dirigido a Secretaría Jurídica en relación con el informe de visita a calle 4 Capellanía.
- Relación de los cuatro (4) contratos de la Secretaría de Planeación que se entregan con excepciones.
- Dos (2) planos en formato pliego que contienen la información de bienes inmuebles del municipio e inventario de espacio público.  
*Todo en un total de 18 folios.*

A continuación, se da inicio a la sesión programada, tomando la palabra el arquitecto Néstor Hoyos.



### 1. Reserva del lago:

Se informa que la licencia inicial de parcelación que dio origen al proyecto fue otorgada en el año 2015, donde se contempló un desarrollo en 5 etapas (4 residenciales y 1 comercial).

Se informa que el proyecto ha sido constantemente cuestionado por la veeduría para la Sentencia del Río Bogotá, por distintas razones que se exponen más adelante, situación que llevó a la administración a requerir al titular para que presente modificación a la licencia, la cual se encuentra actualmente en trámite.

Dentro de los temas relevantes del proyecto se citan:

- La existencia de un humedal en el costado oriental del predio, el cual, de acuerdo a informe de la CAR, corresponde a un humedal artificial que debe ser conservado y adecuado.
- La cesión tipo A que incorporó áreas correspondientes a la reserva vial de Ley 1228/08.

Aclara en este punto el arquitecto Juan Camilo, que dichas áreas de cesión fueron objeto de recibo por parte de la administración anterior en el año 2015, encontrándose a la fecha recibidas y escrituradas al municipio, y que por tal razón fueron tomadas por este gobierno en el año 2016, como hechos jurídicos consolidados y con base en ello, se expidió en ese mismo año la licencia de construcción de la etapa 1.

- La condición especial que se presenta en cuanto a los servicios públicos de alcantarillado, donde existe un condicionamiento a que únicamente las primeras 300 unidades pueden ser construidas y sus aguas negras conducidas a las redes del municipio a través de estación de bombeo, pero que para las siguientes se hace indispensable la construcción de la PTAR propia y la debida conexión de todas sus redes a dicha PTAR. Explica el arquitecto Néstor sobre la línea de impulsión que conduce actualmente esas redes y posteriormente hace referencia al predio destinado desde el PBOT para servicios públicos con destino a la construcción de la PTAR del municipio.

Concluye el arquitecto Juan Camilo indicando que los diseños para la cesión tipo A con destino a parque público fueron aprobados en Comité de Planeación, como parque de contemplación pasiva y vocación para el ecoturismo teniendo en cuenta su inmediación con el humedal y el río Bogotá.

### 2. Alcaparros – Bosque residencial

Se informa inicialmente sobre la localización del proyecto y su relación con el entorno indicando las inmediaciones con la zona industrial y la reserva forestal.

A continuación, el Arq. Néstor describe brevemente el proyecto y su proceso, señalando entre otros aspectos la división en dos secciones, las fechas de aprobación de la sección 1 (2011), y se indican entre los antecedentes, todo lo relativo a la PTAR que se encuentra construida en el proyecto la cual no cuenta con permiso de vertimientos por no contar con fuente hídrica donde hacer el descargue. De acuerdo a la CAR, el vertimiento debe hacerse al río Bogotá, por lo cual el proyecto debe generar red expresa hasta el río.

Se informa que esta administración emitió licencia para parcelación de sección II, a la cual la constructora renunció el mes pasado. Adicionalmente se informa que el área de esa sección II fue afectada como reserva forestal por el POMCA expedido en abril de este año.

En este punto interviene el Arq. Francisco, para señalar como antecedente importante del proyecto, lo relacionado con la plusvalía de la sección 1 que fue impuesta en decreto 67/2009 pero que en 2010 fue eliminada mediante decreto de exclusión 77/2010; y en ese mismo sentido, que para el área de sección II, se mantiene la plusvalía impuesta mediante decreto 77/2015.

Finaliza informando que fue para esa plusvalía de la sección II, para la cual se generó acuerdo de pago con cargo a las obras del CDI Tronquitos, acuerdo que no se cumplió, pero que con la renuncia a los derechos de desarrollo de la parcelación de sección II, queda sin efecto alguno, más queda gravada en el folio de matrícula.

### 3. Parque Central – Constructora Bolívar



Se informa sobre las generalidades del proyecto iniciando con la generación de las áreas de cesión, las cuales se distribuyen principalmente en dos globos, el primero con destino a parque público y el segundo con destino a equipamiento público donde se plantea el nuevo edificio para el Centro Administrativo Municipal. Se indican las afectaciones viales, la conexión con carrera 4.

Se indica que la discusión sobre el proyecto se ha generado por el tema de la presunta existencia de la quebrada La Tenería, la cual no se encuentra indicada ni en PBOT del año 2008, ni el PBOT del año 2014 ni tampoco en el POMCA aprobado en 2019, por lo cual la administración ha defendido su actuación pues la aprobación del proyecto se acogió a la normativa expresa en el instrumento de ordenamiento territorial del municipio, que fue concertado en dos ocasiones con la autoridad ambiental, donde quedó indicado como vallado, y se reiteró esa condición en el POMCA de este año.

Interviene el Arq. Francisco para indicar que el proyecto cuenta con licencia de urbanización aprobada en enero de 2018, y que se encuentran en trámite las solicitudes de licencia de construcción de 3 etapas, y que estos se encuentran suspendidos a partir de la comunicación enviada a la CAR a fin de que resuelvan como autoridad ambiental la discrepancia entre los documentos e informes expedidos por esa misma entidad.

Consulta la Arq. Patricia si se encuentra demandada la licencia, a lo cual responde el Arq. Francisco que no se encuentra demandada y que para la administración a la fecha la licencia goza de presunción de legalidad.

Continúa el Arq. Francisco señalando que la postura de la administración en el momento de valorar el proyecto fue acogerse a la normativa expresa en la legislación vigente en ese momento, tomando el cuerpo hídrico como vallado más no como quebrada.

Se indica que los informes emitidos por la CAR no son claros y que es muy diferente la situación con la Quebrada La Cruz, pues este si tuvo una resolución emitida por esa entidad en 2018 y fue señalada en el POMCA, por lo que no queda duda de la naturaleza de ese cuerpo hídrico.

Finaliza la intervención el Arq. Francisco señalando que los trámites de licencia de construcción se encuentran suspendidos hasta tanto no se defina la situación del cuerpo hídrico, de acuerdo a las indicaciones emanadas desde el Comité verificador de la Sentencia del río Bogotá.

Consulta la comisión si se tiene expediente con toda la información de cada proyecto, a lo cual responde el Arq. Néstor que se tiene un archivo digital con toda la documentación.

#### 4. Comercio II – Piedad Goyeneche

Se informa de la localización del proyecto y su relación con el vallado, o cuerpo hídrico, que se encuentra en las mismas condiciones que el proyecto anterior: de acuerdo a la normativa vigente se trata de un vallado, pero de acuerdo a los comentarios del comité verificador se trata de una quebrada.

El proyecto fue licenciado de acuerdo a la normativa vigente, por lo cual para la administración goza de presunción de legalidad, pero se informa que debe tenerse presente que la CAR ha practicado visita al predio a fin de determinar la naturaleza de la fuente hídrica y el comité verificador se ha pronunciado diciendo que se debe determinar su naturaleza a fin de tomar las decisiones que correspondan.

#### 5. San Roque

En cuanto a este proyecto se informan los aspectos generales en cuanto a su implantación y la relación con la vía Toyonorte que pasa por el lindero de este proyecto.

Consulta la Arq. Patricia si se tienen diseños de esa vía, a lo cual responde el Arq. Francisco señalando que dichos diseños fueron ajustados por la ANI y que se encuentran en fase II. Que esos diseños fueron solicitados para la expedición del decreto de anuncio de la vía y fueron entregados en medio digital incorporados al SIG del municipio.

Continúa el Arq. Francisco señalando que otro aspecto relevante de este proyecto es la construcción del puente peatonal de la Manuela Beltrán, el cual se localizará sobre el área de cesión, y se indica que se



debe prestar atención a este tema, pues la personería hace seguimiento al cumplimiento del fallo de la Acción Popular.

Consulta la Arq. Patricia si sobre la vía Toyonorte se han notificado a los vecinos, a lo cual responde el Arq. Francisco que es un proceso largo, que una vez expedido el decreto de anuncio de la vía se debe iniciar con todo el proceso de socialización.

Se concluye este proyecto señalando que la administración ya adelantó las gestiones tanto con Home Center como con San Roque, para disponer de las áreas de cesión para la construcción del puente, áreas que deben ser entregadas a la ANI posteriormente.

#### 6. Casa Bolonia

Presenta el Arq. Néstor lo relevante de este proyecto haciendo un resumen de los antecedentes. Inicia indicando que la licencia inicial del proyecto NOU se otorgó en el año 2015, sobre predios donde se localiza la casa Bolonia, bien de interés cultural del ámbito municipal y continúa manifestando que la problemática se inició cuando las obras del proyecto NOU condujeron al deterioro y demolición de parte de la casa.

Se informa que a este proyecto el personero municipal le ha dado mucha importancia, haciendo requerimientos, consultas y seguimiento a fin de prosperar en su conservación. La constructora de proyecto presentó estudios, diseños y solicitud de licencia urbanística para la reconstrucción, restauración y adecuación de la casa, solicitud que se resolvió con la expedición de la licencia en inicios del 2018 y próxima a vencerse en 23 de enero.

Se informa que se practicó visita en mes pasado para verificar el estado de avance de las obras, y en la visita se pudo determinar que no se han iniciado. Quien atendió la visita informó que están próximos al inicio de las obras por parte de una empresa restauradora.

Consulta la Arq. Patricia si se va a cambiar el diseño de la casa a lo cual se responde, que el estudio presentado y avalado por la Junta de Patrimonio evidencia que se preserva el diseño, la tipología y la materialidad de la casa. Una parte de la casa debe ser reconstruida y la otra restaurada.

Finaliza el Arq. Juan Camilo informando que es importante que la administración entrante preste atención pues con el vencimiento de la licencia en el mes de enero pudiera presentarse el caso de que los titulares no ejecuten la obra y dejen vencer la licencia, por lo que la administración debe hacer las gestiones para que se prorrogue y se vele de esta forma por la conservación del inmueble y su recuperación.

#### 7. Plan Parcial II – Ciudad Sabana

El arquitecto Juan Camilo expone con los planos aprobados sobre la mesa, las generalidades del proyecto, informando de la estructura vial propuesta a partir de un eje central "Vía montepincio" y su importancia para la conectividad del proyecto y del municipio.

Interviene el Arq. Francisco para informar que se trata de un desarrollo a largo plazo que debe ir siempre de la mano entre los promotores y la administración pues es un desarrollo integral en todos sus componentes. Que el plan se adoptó mediante decreto en el mes de marzo y que posteriormente se dió aprobación al Plan General Urbanístico.

Continúa el Arq. Juan Camilo indicando la cantidad de predios que lo conforman, su relación urbana con los demás planes parciales y las áreas urbanizadas el municipio.

Interviene nuevamente el Arq. Francisco para recordar que este plan fue objeto de demanda judicial en el año 2016, y que el fallo de esta dio nulidad al plan adoptado en razón a temas de procedimiento de notificación que no fueron llevados a bien termino. Que posterior a ello los promotores reiniciaron el proceso y la administración retomó las socializaciones con la comunidad realizando las reuniones en los distintos sectores.

Retoma la presentación para indicar sobre el plano lo relativo a afectaciones viales, etapas de desarrollo y estructuración del proyecto. Se informa de los cambios requeridos al plan adoptado en 2015, entre los



cuales están que se incorporaron afectaciones ambientales que no habían sido tenidas en cuenta, la reubicación de la etapa 1 acorde al desarrollo progresivo del municipio y la restricción de altura en el costado occidental contra la vía Molino-Manas, que se trata de una franja de 200 metros donde no se podrán superar alturas de 3 pisos.

Consulta la Arq. Patricia cual es la altura del resto del proyecto, a lo cual se responde que es la misma normativa del PBOT para el tratamiento de desarrollo, en altura base de 5 pisos y con sistema de cargas y beneficios altura adicional hasta 8 pisos.

Se informan de las redes de aguas lluvia y su importancia para todo el sector, donde se vinculan los planes parciales 1, 3 y 4 a la misma red principal que conducirá al río Bogotá.

Consulta la comisión quien es el dueño del proyecto a lo cual responde el Arq. Juan Camilo que se trata del fideicomiso el Pomar conformado por varios propietarios, pero corrige el Arq. Francisco informando que se trata del mismo dueño para todos los predios.

Continua la presentación informando de manera relevante que la primera etapa se da para las primeras mil unidades, y que, de acuerdo a la concertación de asuntos ambientales, para la consecución de las demás etapas y unidades deberán contar con PTAR y red expresa de aguas negras.

Consulta la Arq. Marcela qué norma se le da a las manzanas del plan a lo cual responde el Arq. Juan Camilo que es la misma norma del PBOT para tratamiento desarrollo y que en cuadro de áreas se determina el área de actividad según corresponde. Así mismo se informa que los aspectos relevantes del plan fueron ajustados y mejorados, como la determinación de vallado a cielo abierto y no canalizado como se había aprobado en 2015, y consulta la Arq. Patricia si se tienen los estudios precisos, respondiendo el Arq. Juan Camilo que los aspectos generales se encuentran con estudios en la concertación de asuntos ambientales y decreto municipal, pero que todos los aspectos técnicos puntuales en cuanto a diámetro y dimensiones de las redes y vallados deben ser determinados en las respectivas licencias de urbanismo, pues no es el alcance tan específico del PGU.

Finalmente se informa que se debe prestar especial atención al proyecto en cuanto a su gestión financiera, sistema de cargas, unidad de gestión, pues es allí donde se encuentran los asuntos de mayor relevancia para el proyecto. Y también que se trata de un proyecto a 20 años o más y que en ese orden de ideas el desarrollo de este, puede tomarse un buen tiempo teniendo en cuenta que solo pueden desarrollar la primera etapa hasta tanto no tengan construida y funcionando su PTAR.

#### COMPROMISOS

Descripción Compromiso/Tarea	Responsable	Fecha de cumplimiento
Entregar trazado vía Molino – Toyonorte.	Sec. Planeación	13- dic – 19



CÓDIGO: GES-FM004

VERSIÓN: 03

FECHA: 2/12/2019

Página 1 de 1

La Alcaldía Municipal de Cajicá se permite informar que el tratamiento de los datos personales recolectados se realiza de acuerdo a los requerimientos del Ley 1581 de 2012 y el Decreto Nacional 1377 de 2013; los lineamientos relacionados con el manejo, administración y tratamiento de los datos personales se establecen en la Política de Tratamiento de Datos Personales adoptada mediante Decreto Municipal 141 del 13 de junio de 2019 y está disponible en la página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)

EVENTO / REUNIÓN:	Empalme Sesión (4) Dirección Desarrollo Territorial "Proyectos especiales"		
FECHA:	04. Dic. 2019	HORA INICIO:	2:15 pm.
EXPOSITOR / MODERADOR:	Sec. Planeación.		
		HORA FINALIZACIÓN:	

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	DEPENDENCIA	CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO/ EXTENSIÓN	FIRMA
1	Juan Camilo Truado Z.	Sec. Planeación	Director D.Tem	divdesanolloterritorial@cajica.gov.co	700649288	
2	Nestor Adrian Hoyos	Sec. Planeación	Prof. Univers.	nestorhoyos@cajica.gov.co	3006209223	
3	Sandra Patricia Venegón V	Empalme		sonpaigiz@hotmail.com	3118209989	
4	Dña. Estrella Comrie R.	Empalme		omifagozalez@hotmail.com	3203674030	
5	Dimitreli Pico N.	Empalme		dimitreli@hotmail.com	318899750	
6	Luis Francisco Cerao Ulber.	Sec. Planeación	Secretario	lfrancesco.cerao@cajica.gov.co	3145919111	
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

Por favor imprimir a doble cara, cuando sea necesario.

EL FORMATO IMPRESO, SIN DILIGENCIAR, ES UNA COPIA NO CONTROLADA