



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

RESOLUCIÓN N° CRR **3 42** DE 2021

(1.1 AGO 2021)

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

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

CONSIDERANDO

Que con fecha **23 de marzo de 2021**, el arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818** de Zipaquirá y matrícula profesional N° **A3922015-11346818**, actuando como solicitante y apoderado del titular, radicó ante este despacho la solicitud de "**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H.**", bajo el número de radicado **260-2021** y número de expediente **25126-0-21-0067**, respecto de los predios ubicados en la **VEREDA CALAHORRA**, sector rural del Municipio de Cajicá, identificados con códigos Catastrales **00-00-0004-0435-805 / 00-00-0004-1022-805** y con folios de matrícula inmobiliaria **176-104066**, **176-108787**, **176-108788** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cuyo titular del derecho de dominio a título es **CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H. Representante legal** la señora **SANDRA CECILIA RODRIGUEZ PATIÑO** identificada con cédula de ciudadanía **No39.724.669** expedida en Sibate.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que se jun 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, VIVIENDA CAMPESTRE**.

Que se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a radicación del **22 de abril 2021** mediante anexo parcial **No. 451-2021**, así misma obra en el trámite administrativo la comunicación en relación con la solicitud arriba mencionada, a los vecinos colindantes interesados con fecha de notificación **19 de julio de 2021**.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

Que en el expediente reposa aprobación para adelantar el trámite de licencia de construcción, modalidad cerramiento para el condominio campestre Chunugua, por parte de la representante legal del condominio, la señora **SANDRA CECILIA RODRIGUEZ PATIÑO** identificada con cedula de ciudadanía número 39.724.669 de Sibate, quien acredita el cargo de administradora desde fecha 01 de enero de 2021.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES NÚMERO 089 DE 2021** de fecha de emisión **20 de abril de 2021** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada mediante correo electrónico arqricardogantiva@gmail.com el día **05 de mayo del 2021** al apoderado, el arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818 de Zipaquirá**

Que con solicitud número **202103292** los señores MARIA OLGA MENENDEZ BARRETO identificada con cedula de ciudadanía número 39691277 y EDUARDO URIBE identificado con cedula de ciudadanía número 19472098, se hacen parte del trámite aludiendo "*considero pertinente que se aplace la aprobación de la licencia para que se lleve a cabo una asamblea extraordinaria donde se explique en detalle esta situación antes los propietarios*".

Que con oficio **AMC-SP-0939-2021** de fecha 06 de mayo de 2021 la Secretaria de Planeación responde al respectivo requerimiento informando que se hará parte del trámite conforme el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual menciona:

"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 conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Que con solicitud número **202104588** los señores MARIA OLGA MENENDEZ BARRETO identificada con cedula de ciudadanía número 39691277 y EDUARDO URIBE identificado con cedula de ciudadanía número 19472098, presento consultas conforme el expediente de referencia.

Que con oficio **AMC-SP-1146-2021** de fecha 01 de junio de 2021 la Secretaria de Planeación dio trámite a las peticiones de los señores MARIA OLGA MENENDEZ BARRETO y EDUARDO URIBE.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-EC-CER70118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

Que mediante comunicado vía correo electrónico de fecha **18 de julio de 2021** los señores MARIA OLGA MENEINDEZ BARRETO y EDUARDO URIBE, presentan sus inquietudes respecto al trámite de referencia, las cuales podemos describir de la siguiente manera:

- SOLICITUD LICENCIA DE CERRAMIENTO PERIMETRAL:** El condominio campestre Chunugua casas PH presentó solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento perimetral, la cual fue radicado el 25 de enero de 2021, bajo el número 25126-0-21-67, que comprende cerramiento por el costado norte y sur del condominio. Con base en los últimos planos adjuntados por la administración del condominio se puede confirmar que, en el costado sur, la solicitud de construcción de cerramiento perimetral coincide con el lindero del conjunto, situación que se ajusta a la modalidad de licencia solicitada. En el costado norte, por el contrario, el muro propuesto corresponde a un muro interior, para el cual no se ajusta la modalidad de licencia de construcción solicitada. Consideramos que la licencia solicitada no se ajusta a la realidad del muro que se propone construir (muro interior), por lo que se debe modificar la solicitud presentada para que sea acorde al proyecto que desea realizar el condominio en el costado norte.
- APROBACION DEL PROYECTO EN ASAMBLEA ORDINARIA:** Para la solicitud de licencia de cerramiento se presentó como soporte, el extracto de acta de asamblea ordinaria realizada el 17 de Octubre de 2020, en la que se hizo la aprobación para: "Modificar el cerramiento perimetral y tramitar su licencia de construcción y reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Campestre Chunugua PH, Artículo 118, Especificaciones de Construcción, numeral 2.1.2, Redes de Servicios, en cuanto a eliminar: "Cerramiento por el costado Norte y Sur en ladrillo y malla con una altura total de 2.28 mts" y reemplazar por cerramiento en muro con una altura máxima de 2,40 mts". Esta aprobación hace referencia al cerramiento perimetral del condominio, y en ningún momento menciona el muro interno por el costado norte al que hace referencia el último plano presentado por la Administración del Condominio Chunugua. Consideramos que la licencia solicitada hace referencia a muros perimetrales por el costado norte y sur (linderos del condominio). En ningún momento la Asamblea Ordinaria realiza la aprobación para un muro interno en el costado norte, como se presenta en los planos de solicitud. Por tanto, se debe considerar la realización de una asamblea extraordinaria para la aprobación del muro interno para presentar la solicitud correspondiente a la Secretaria de Planeación de Cajicá. También es importante dar claridad al cerramiento perimetral del condominio en el costado norte, que actualmente no existe y que según el Reglamento de Propiedad Horizontal menciona la existencia de un cerramiento en ladrillo y malla con altura de 2.28 mts. ¿Corresponde a la constructora cumplir con este cerramiento planteado en el Reglamento de Propiedad Horizontal?

Así mismo solicitamos a la Secretaria de Planeación de Cajicá, el último plano de cerramiento perimetral por el costado norte aprobado para el Condominio Campestre Chunugua Casas PH, que debió ser adjuntado como soporte a la solicitud de Licencia de Construcción de Muro Perimetral.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

MURO DEL COSTADO SUR: Revisando el OFICIO AMC-SP-0366-2021 DEL 4 DE Marzo de 2021 emitido por la Secretaria de Planeación de Cajicá, que no fue presentado en la reunión de Asamblea ordinaria realizada el 29 de Abril de 2021 para conocimiento de todos los copropietarios, menciona "que en el registro fotográfico que se allega se encuentra que una parte del lindero del predio existe cerramiento a muro lleno, lo cual unido a la falta de autorización expresa sobre el otorgamiento de una autorización hace presumir que en las licencias de las actuaciones urbanísticas que dieron lugar al Condominio Chunugúa, este tipo de elementos bajo dichas características fueron autorizadas." Y posteriormente en el mismo oficio manifiesta que "en relación con la continuidad del cerramiento en el costado sur de la copropiedad colindante con predios vecinos y teniendo en cuenta los hechos de inseguridad que se han presentado en el condominio expresados previamente, así como las condiciones urbanísticas preexistentes debidamente aprobadas con antelación, en las cuales se evidencia que presuntamente se aprobó la construcción del cerramiento a muro lleno, el cual ha sido ejecutado en parte del condominio en este costado, se considera que al haber sido presuntamente aprobado de esta manera no existe obstáculo en este momento para que se dé continuidad al mismo en la forma ya construida con fundamento en las licencias de urbanización aprobadas que dieron lugar a la urbanización o parcelación y las normas vigentes al momento de su expedición, por cuanto son estas su norma de desarrollo tal como lo consagra el artículo 99 de la ley 1997, con fundamento en estos motivos es viable la realización del mismo previa obtención de la licencia urbanística respectiva."

Si en la aprobación del proyecto del condominio se plantea en el plano un cerramiento a muro lleno en parte del costado sur etapa 1, que hoy no existe, la administración del condominio campestre Chunugua PH debe aclarar con la constructora la construcción del muro lleno faltante, antes de afectar patrimonialmente a los propietarios decretando una cuota extraordinaria para su construcción. El resultado de la consulta con la constructora debe ser llevado a una asamblea de propietarios para su conocimiento, precisando el hecho de que en los antecedentes del proyecto figura aprobado en planos el cerramiento a muro lleno en el costado sur. Después de que los propietarios tengan conocimiento de este hecho, deben presentar el proyecto de construcción de muro incluyendo el cobro de cuota extraordinaria por parte de los propietarios o tomar acciones para lograr que la constructora lo haga con base en los antecedentes del proyecto.

- **MURO DEL COSTADO NORTE:**

Más adelante, en este mismo oficio se menciona que "respecto al muro interno localizado al costado norte de la copropiedad en el interior de la misma, conforme a sus explicaciones y fundamentos, no reviste el carácter de muro de cerramiento al no estar localizado en el borde o lindero del inmueble, en este sentido al ser una construcción interna que no se genera ningún tipo de elementos bajo cubierta, este puede ser realizado al interior del inmueble en las condiciones por ustedes señaladas siempre y cuando se cuente con la autorización de la copropiedad en caso de estar sobre las áreas o zonas comunes internas del predio y en caso de ser área privada de un copropietario este exprese su consentimiento respectivo en tal sentido, dichos elementos se consideran viables de obtener licencia de construcción, pero dejando claro que estos no pueden ser considerados como parte del cerramiento del lindero del predio situación que deberá estar debidamente acreditada en el respectivo trámite administrativo en el cual se refleje efectivamente su localización interna."

Con respecto a este punto, a pesar de insistir ante la administración del condominio y en la asamblea de Octubre 17 de 2020 para dar claridad si el muro interno afectaba el predio privado



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

del costado norte o no, a la fecha no hemos recibido respuesta a nuestra solicitud, pero revisando la escritura de nuestro predio (casa 67) encontramos que en el costado Norte nuestro predio colinda con la vía que da acceso al lote El Parque A futuras etapas, por lo que se mantiene la incertidumbre si el muro de ladrillo y malla que existe hoy en el lindero del predio privado forma parte del predio privado o no. De acuerdo con esta aclaración, se requieren o no autorización de particulares de los propietarios de los predios privados sobre el muro interior a construir. (Adjuntamos extracto de escritura).

La solicitud de cerramiento interno que se presente a la Secretaría de Planeación, debe dar claridad sobre este tema, para presentar la documentación correspondiente, según sea el caso, situación que a la fecha no ha sido definida.

efectiva por el Régimen de Propiedad Separata u Horizontal de los
COMPRADORES y éstos adquieran al mismo título, el derecho de dominio y la
posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce en la actualidad sobre el siguiente
inmueble: -----
UNIDAD NUMERO SESENTA Y SIETE (67) QUE HACE PARTE DE LA ETAPA 3 DE LA
SUB ETAPA 3B CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA - PROPIEDAD HORIZONTAL
DESARROLLADO POR ETAPAS EN EL LOTE EL PARQUE A ETAPA TRES UBICADO
EN LA VEREDA CALAHORRA SOBRE EL KILOMETRO 2 DE LA VARIANTE CAJICÁ
ZIPAQUIRÁ., al que le corresponde en mayor extensión la cédula catastral
000000041022805 de Cajicá y el folio de matrícula inmobiliaria 176-125516 de la
Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá. La UNIDAD No. 67 Está
ubicada en la Etapa Tres del Condominio Campestre Chunugú. Su área privada es
de novecientos setenta y nueve punto treinta y ocho metros cuadrados (979.38 M2).
Se determina por los siguientes linderos y distancias del punto uno (1) al punto dos
(2) en línea recta de cuarenta y nueve metros y treinta y seis centímetros (49.36
mts) colindando con la unidad 66 de la misma etapa, del punto dos (2) al punto tres
(3) en líneas rectas sucesivas de dos punto ochenta seis metros (2.86 mts.) y
diecisiete punto quince metros (17.15 mts.) colindando con la vía que da acceso al
lote el parque A futuras etapas, del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta
de cuarenta y ocho metros y setenta y ocho centímetros (48.78 mts) colindando con
la unidad 68 de la misma y del punto cuatro (4) cerrando en el punto uno (1) en
línea recta de veinte metros (20 mts) colindando con zona verde común y vía

Mapa notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el registro

En conclusión,

1. Estamos de acuerdo con el proyecto de cerramiento a muro lleno para la seguridad del condominio y es nuestro interés que este proyecto salga adelante protegiendo el interés de los copropietarios y ajustándose a las normas legales vigentes.
2. Vemos que la aprobación de Asamblea Ordinaria de octubre de 2020, no se ajusta a la realidad del proyecto propuesto, pues como ya lo mencionamos, en el costado sur se propone un muro perimetral y en el costado norte se propone un muro interior.
3. No se aclaró a los copropietarios en la Asamblea Ordinaria de octubre de 2020, ni en la de abril de 2021, que existía una aprobación para el cerramiento del lindero del costado sur a muro lleno que la constructora ha ejecutado parcialmente. Esta situación es un punto relevante a tener en cuenta para la evaluación del proyecto y la aprobación del monto de la cuota extraordinaria a pagar.
4. A la fecha no hay claridad de los motivos por los cuales el proyecto de cerramiento por el costado norte no se puede llevar a cabo sobre el lindero del condominio.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CERT01118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

5. A la fecha no se ha presentado un plano que incluya el trazado del cerramiento del condominio y el trazado del muro interno que se propone construir.
6. Hay una inconsistencia en la solicitud de licencia presentada a la Secretaria de Planeación de Cajicá, puesto que la licencia contempla un muro perimetral, cuando en realidad los planos presentados y contemplan en el costado norte un muro interno.
7. A la fecha no hay claridad si los predios privados se ven afectados o no por la construcción del muro interno, situación que debía estar definida en la aprobación del proyecto por parte de la Asamblea de Condominio."

Que con anexo radicado al expediente de fecha **03 de junio 2021**, se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0089 DE 2021 por parte del apoderado, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexo radicado al expediente de fecha **28 de junio 2021**, se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0089 DE 2021 por parte del apoderado, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexo radicado al expediente de fecha **14 de julio 2021**, se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0089 DE 2021 por parte del apoderado, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexo radicado al expediente de fecha **27 de julio 2021**, se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 0089 DE 2021 por parte del apoderado, dando cumplimiento total a la misma.

Que el solicitante, el arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818** de Zipaquirá y matrícula profesional N° **A3922015-11346818** certifica que mediante la **Resolución 010 del 2005** "fue aprobada la parcelación del condominio campestre chunugua; con ocasión de esta el cerramiento construido a muro lleno y en efecto así fue construido en las etapas 3 y 4 posteriormente. así mismo es importante indicar que la licencia inicial se otorgó con fundamento en el acuerdo 07 de año 2000 y 09 del 2002, con lo cual: primero esa es su norma de desarrollo segundo: no existía, para esta norma que indicara el cerramiento con transparencia, siendo viable el cerramiento a muro lleno"

Que en forma previa a decidir el presente trámite administrativo, es importante hacer un pronunciamiento en relación con las objeciones presentadas por la señora María Olga Menéndez y el señor Eduardo Uribe O, quienes se presentan en condición de copropietarios de la Casa 67 del Condominio Chunugua Casas P.H., las cuales fueron objeto de respuesta mediante oficio AMC-SP-0939-2021 y oficio AMC-SP-1146-2021, en tal sentido y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, estas se encuentran o están planteadas en términos normativos o de carácter jurídico, sobre la procedencia del cerramiento y se procederán a resolver en la presente decisión.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

En primer lugar, existen algunas observaciones relacionadas con el lindero del predio que expresan los objetantes, en este aspecto es importante indicar que no es competencia de la Secretaría de Planeación hacer pronunciamiento sobre los derechos reales que recaen sobre el inmueble y en relación con sus áreas y linderos es competencia de la autoridad catastral o judicial la determinación de los mismos, en este sentido no se podrá efectuar un pronunciamiento en relación con dichas situaciones, (artículo 2.2.6.1.2.3.3 Decreto 1077 de 2015).

Sin perjuicio de lo anterior, y toda vez que la solicitud se efectúa por una propiedad horizontal, se observan que las objeciones presentadas en su gran mayoría están dirigidas a discutir o controvertir las determinaciones o aprobaciones adoptadas en la asamblea de copropietarios respecto a la solicitud presentada para permitir el cerramiento del condominio bajo las condiciones de muro lleno, en tal sentido, esta Secretaría se permite hacer las siguientes precisiones relacionadas con el régimen jurídico de la propiedad horizontal, a saber:

La propiedad horizontal es una forma de propiedad donde confluyen los derechos de propiedad privada sobre las áreas privadas, el derecho de cuota parte (coeficiente) que aquel tiene sobre los denominados bienes comunes, y las restricciones al ejercicio de algunos derechos de los copropietarios en relación con sus unidades privadas, todo lo cual conforme a la ley 675 de 2001 y los estatutos de la copropiedad, los cuales son aceptados por los copropietarios en principio con la adquisición del inmueble y en forma posterior por las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios conforme a la ley y los estatutos.

En este último aspecto, es importante señalar, que las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios pueden ser objeto de impugnación conforme a las normas procesales y a través de las acciones judiciales respectivas, sin que le sea permitido a autoridad administrativa alguna efectuar pronunciamiento en relación con la legalidad o no de dichas determinaciones, en este sentido, las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios tienen el carácter vinculante mientras no hayan sido suspendidas o anuladas por autoridad judicial competente,

Así las cosas, podemos afirmar que las objeciones formuladas por la Señora Menéndez y el Señor Uribe en sus escritos, están dirigidas a plantear inconformidades en relación con la adopción de algunas decisiones de la asamblea de copropietarios, relacionadas con la decisión de adelantar el trámite administrativo de aprobación de la licencia urbanística de construcción modalidad cerramiento (asamblea del 17 de octubre de 2020), en tal sentido, es importante señalar que conforme a los requisitos de la licencia urbanística, cuando el inmueble se encuentre sometido al régimen jurídico de la propiedad horizontal, se establece como requisito que el contenido objeto de la solicitud sea aprobado por el órgano competente de la copropiedad, (Numeral 9 artículo 5 Resolución No 462 de 2017), tal como se allegó a la solicitud.

De otra parte, obra en el expediente certificación suscrita por la administradora del condominio de fecha **14 de julio de 2021**, donde indica que el eje por donde va el cerramiento perimetral del condominio más exactamente sobre el corredor de servicio hacia el costado norte y sur es un área de zona común (ley 675 de 2011 art 24 RPH art 18), con lo cual la persona que ejerce la representación de la copropiedad indica



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

que la línea de cerramiento corresponde a una zona común y por ende estamos ante una propiedad que hace parte de la misma copropiedad y cuyas destinaciones son determinadas conforme a la ley por la asamblea de copropietarios.

Así las cosas, a juicio de la Secretaría de Planeación, las objeciones presentadas en el trámite no corresponden exactamente a situaciones que impidan conceder la licencia urbanística solicitada, toda vez que como se señaló en precedencia y del mismo escrito presentado se puede observar que las mismas están planteadas a situaciones relacionadas con las determinaciones de la asamblea de propietarios, la situación de la copropiedad en relación con algunas áreas, que para el trámite fueron certificadas por la administración del condominio como áreas o zonas comunes, por lo cual se considera que las mismas no están llamadas a prosperar y en consecuencia se considera viable la expedición de la licencia urbanística.

Ahora bien, en relación con la procedencia de que el cerramiento sea a muro lleno, es importante tener en cuenta el antecedente urbanístico con el cual se consagro la norma de desarrollo del proyecto como es la **Resolución No 010 de 2005**, y la aplicación en consecuencia de los acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, sin que exista norma que regule la tipología del cerramiento y toda vez que ya se encuentran algunas etapas ejecutadas con cerramiento a muro lleno, no existe nada que se oponga con base en la norma urbanística vigente al momento de conceder la parcelación y por ende su norma de desarrollo, para adelantar la ejecución de cerramiento a muro lleno, en la forma como se contempla en la propuesta presentada.

En relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutive del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción.

Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaría de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que de conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo 12 de 2020**, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$1.579.398.00)**, según pre liquidación N° 0149 de fecha de expedición **28 DE JULIO DE 2021**, la cual fue debidamente notificada mediante correo electrónico arqricardogantiva@gmail.com el día **05 de mayo del 2021** al apoderado, el arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818 de Zipaquirá**

Que según factura **No. 2021000201** de fecha de emisión **28 de julio de 2021**, se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en la Secretaría de Hacienda Municipal de Cajicá, mediante pago realizado en la **SECRETARIA DE HACIENDA** de fecha **29 de julio de 2021**, por un monto total de **UN MILLON**



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$1.579.398.00)

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaria de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H., bajo el número de radicado **260-2021** y número de expediente **25126-0-21-0067**, respecto de los predios ubicados en la **VEREDA CALAHORRA**, sector rural del Municipio de Cajicá, identificados con códigos Catastrales **00-00-0004-0435-805 / 00-00-0004-022-805** y con folios de matrícula inmobiliaria **176-104069, 176-108787, 176-108788** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cuyo titular del derecho de dominio a título es **CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H. Representante legal la señora SANDRA CECILIA RODRIGUEZ PATIÑO** identificada con cédula de ciudadanía **No39.724.669** expedida en **Sibate**.

PARA GRAFO: Se tendrá como constructor responsable al arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818** de Zipaquirá y matricula profesional N° **A39221 15-11346818**.

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Vigencia: **VEINTICUATRO (24)** meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Cantidad de planos adjuntos y aprobados al presente trámite. Total, son **DOS (02) PLANOS**, distribuidos así:

3.1 PLANOS ARQUITECTÓNICOS: son **DOS (02) PLANOS**, enumerados así: **PL A1 DE A2 y PL A2 DE A2**

4. Características básicas del proyecto:

CUADRO DE LONGITUDES	
DESCRIPCION	TOTAL
AREA LOTE	189,015,53 M2
CERRAMIENTO PERIMETRAL APROBADO (Res. 010 de 2005)	1.024,62 ML
COSTADO NORTE – (PRESENTE TRAMITE)	590,00 ML
COSTADO SUR - (PRESENTE TRAMITE)	280,00 ML
CERRAMIENTO TOTAL - (PRESENTE TRAMITE)	870,000 ML



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

5. Responsable de planos: Responsable de planos arquitectónicos: El Arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818 de Zipaquirá** y matrícula profesional N° **A3922015-11346818**. Constructor responsable: el Arquitecto **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **11.346.818 de Zipaquirá** y matrícula profesional N° **A3922015-11346818**.

ARTICULO TERCERO: El titular de la Resolución que se otorga, deberá ejecutar las obras autorizadas garantizando la salubridad de las personas, la estabilidad de los terrenos y edificaciones, los elementos constitutivos del espacio público, y las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la misma. En consecuencia, será responsable frente al municipio y/o terceros por los perjuicios causados con motivo de dicha ejecución.

ARTICULO CUARTO: El titular de la presente Resolución, la deberá mantener a disposición de las autoridades y en el sitio de la obra que aquí se autoriza, junto con los planos sellados y aprobados, que hacen parte de la misma.

PARÁGRAFO: El titular de la presente resolución está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto de esta licencia. Dicho aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. Sus características deben cumplir con lo contemplado en el Artículo 61 del Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO QUINTO: La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrá iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO: La ejecución de las obras aquí autorizadas, deben cumplir con las obligaciones en relación con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) en los términos señalados en la Resolución No 472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución será notificada personalmente al señor **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con c.c. No. **11.346.818 de Zipaquirá**, actuando en calidad de apoderado del **CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H.** NIT **900.201.343-9** cuya representante legal es la señora **SANDRA CECILIA RODRIGUEZ PATIÑO** identificada con c.c. No. **39.724.669 de Sibate** y a los terceros intervinientes **MARIA OLGA MENENDEZ BARRETO** identificada con c.c. No. **39.691.277** (molgamenendez@hotmail.com) y **EDUARDO URIBE** identificado con c.c. No. **19.472.098** (eduribe@bancolombia.com.co), para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en art. 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO, PARA EL CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H."

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición, ante el Secretario de Planeación y de apelación ante el Alcalde Municipal, en los términos de Ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los 11 de AGO de 2021.

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisión Jurídica	Dr. SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO		Asesor Jurídico
Revisión Arquitectónica	Arq. LAURA RODRIGUEZ CAGUA		Arquitecta - Contratista
Revisión Estructural	Ing. SERGIO NICOLAS MORENO SANCHEZ		Ingeniero Civil - Contratista
Revisó y aprobó	Arq. DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y aprobó	Ing. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ		Secretario de Planeación Municipal

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>

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN 342 EXPEDIENTE 21-0067

1 mensaje

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

11 de agosto de 2021, 16:40

Para: arqricardoantiva@gmail.com, molgamenendez@hotmail.com, eduribe@bancolombia.com.co

Cco: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la resolución N° 0342 del 11 del mes de agosto del año 2021, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-21-0067 que contiene la solicitud de licencia de construcción, 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

-Por favor acercarse a Secretaría de Planeación para hacer entrega de los planos y la resolución en horario de 8:00am a 12:45 pm

--

**ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ****Unidos con toda seguridad**

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

RES 0342 RAD 21-0067.pdf
6570K

