



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

RESOLUCIÓN No. ACL **123** de 2023
(**16 AGO 2023**)

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

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 Único 1077 de 2015, el Acuerdo 21 de 2008, el Acuerdo 16 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y

CONSIDERANDO

Que mediante solicitud con radicados SYSMAN No. 202303067 de fecha 14 de abril de 2023 y SYSMAN No. 202304079 de fecha 17 de mayo de 2023 el señor GILBERTO NARANJO RAMÍREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.291.178 en su calidad de liquidador de la sociedad CMS + GMP Asociados S.A.S. fideicomitente Fideicomiso El Tejar, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., envía comunicación haciendo solicitud de la aclaración de licencias de parcelación y construcción e indica al respecto:

- **Resolución No. 0078 del 18 de febrero de 2013** mediante la cual se aprobó la PARCELACIÓN ETAPA 1 Y OBRA NUEVA del proyecto denominado RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO, la cual fue modificada por la **Resolución No. 0359 del 14 de mayo de 2014**, modificada posteriormente por la **Resolución No. 0119 del 17 de febrero de 2015**, modificada posteriormente por la resolución No. 0727 del 3 de septiembre de 2015.
- **Resolución No. 1032 del 16 de diciembre de 2015** mediante la cual se otorgó LICENCIA DE PARCELACIÓN ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO la cual fue aclarada mediante la resolución No. 0326 del 10 de junio de 2016, modificada posteriormente por la resolución 0268 del 9 de mayo de 2017.

Haciendo también referencia a la "Aclaración Vigencia Licencias Urbanísticas derivadas de la Resolución No. 1032 de 2015 Proyecto Verde Vivo" y expresa lo siguiente:

"Por medio del presente nos dirigimos a usted de manera respetuosa, a fin que se sirva proceder a estudiar y aclarar la vigencia de las licencias urbanísticas otorgadas para el proyecto Verde Vivo, Etapa 2 "Cedro", que recae sobre el inmueble ubicado en la VEREDA CANELÓN LOTE EL TEJAR, con matrícula inmobiliaria 176-43026 y número catastral 00-00- 0005-0109-000, teniendo en cuenta lo siguientes:

ANTECEDENTES URBANISTICOS

A continuación nos permitimos relacionar las actuaciones urbanísticas adelantadas que deben ser tenidas en cuenta para nuestra solicitud:

- Resolución No. 1032 del 16 de diciembre de 2015, mediante la cual se "OTORGO LICENCIA DE PARCELACIÓN ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, EL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO, HOY VERDE VIVO". con una vigencia de 24 meses a partir de su ejecutoria, la cual inicio el día 2 de enero de 2016 hasta el día 2 de enero de 2018, la cual fue adelantada bajo el expediente No. 25126-0-15-0075.

- b. Resolución No. MOD 268 del 9 de Mayo de 2017, modificación de licencia vigente a la Resolución No. 1032 de 2015, sin vigencia por estar vigente la licencia objeto de modificación.
- c. Resolución No. PRR 201 del 13 de abril de 2018 por medio de la cual se concede primera prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015, desde el 2 de enero de 2018 hasta el 2 de enero de 2019, expediente No. 25126-0-17-0760
- d. Resolución No. 2PRR 170 del 21 de marzo de 2019 se concede segunda prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015, desde el 2 de enero de 2019 hasta el 2 de enero de 2020, expediente No. 25126-0-18-0714
- e. Resolución No. REV 158 del 12 de Agosto de 2020 se concede revalidación a la licencia de parcelación contenida en la Resolución No. 1032 de 2015, cuya vigencia se otorga desde el día 12 de abril de 2020 hasta el 12 de abril de 2022, expediente No. 25126-0-20-0056.

FUNDAMENTOS DE DERECHO Y MOTIVOS DE LA SOLICITUD

Para atender la solicitud que se eleva con el presente escrito, es necesario dar aplicación a las siguientes disposiciones, que regulan las vigencias de las licencias urbanísticas, como son:

1. Vigencia Inicial de las licencias urbanísticas

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios".

La anterior disposición fue objeto de modificación mediante los Decretos 2218 de 2015 y Decreto 1197 de 2016 donde se estableció la facultad de una segunda prórroga.

Conforme a la anterior, disposición, se evidencia que hubo un error en la debida aplicación de la vigencia de la licencia, entendiéndose que la Resolución No. 1032 de 2015 se otorgó para parcelación y licencia de construcción modalidad obra nueva, debe tener una vigencia inicial de 36 meses y no de 24 meses como



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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



Certificate No.
LAT - 0988



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

se menciona en la citada Resolución, por concurrir en la misma actuación urbanística la parcelación (entendiendo por esta la misma de urbanización pero en suelo rural) y la construcción modalidad obra nueva.

2. REVALIDACION DE LICENCIAS URBANISTICAS VENCIDAS

De otra parte, es importante tener en cuenta, en relación con la revalidación de las licencias urbanísticas, lo consagrado en el mismo Decreto Único 1077 de 2015, vigente para la época de expedición de la Resolución No. REV 158 del 12 de Agosto de 2020, lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses".

En relación con este aspecto, es importante resaltar que el término de la licencia de revalidación, al ser un nuevo acto administrativo que se expide por estar la inicialmente otorgada vencida, corresponde a un término igual al inicial que sólo empieza correr desde la ejecutoria o firmeza de este último, así las cosas tenemos, que igualmente se debe aclarar la vigencia de la revalidación, en el sentido de otorgarla por 36 meses contados a partir de la ejecutoria de la Resolución No. REV 158 del 12 de agosto de 2020, la cual se surtió el día 12 de Agosto de 2020.

3. Ampliación automática de vigencia de licencias Decreto 691 de 2020

Por último, es necesario dar aplicación a lo dispuesto por el Gobierno Nacional durante la pandemia de la Covid 19 expidió el Decreto 691 de 2020 a través del cual concedió una prórroga automática a todas



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

las licencias urbanísticas vigentes al 12 de marzo de 2020, por el término de 9 meses adicionales, situación sustancial en la cual se encontraban las licencias derivadas de la Resolución No. 1032 de 2015.

SOLICITUDES O PETICIONES DE ACLARACION

Conforme a los anteriores argumentos solicitamos de manera respetuosa a la secretaría de planeación se sirva emitir acto administrativo de aclaración a las resoluciones que se enunciaran a fin que la vigencia de las mismas guarden relación con su naturaleza y las disposiciones reglamentarias que regulan este aspecto, a saber:

- a. Resolución No. 1032 del 16 de diciembre de 2015, mediante la cual se "OTORGO LICENCIA DE PARCELACIÓN ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, EL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO, HOY VERDE VIVO". con una vigencia de 36 meses a partir de su ejecutoria, la cual inicio el día 2 de enero de 2016 hasta el día 2 de enero de 2019, la cual fue adelantada bajo el expediente No. 25126-0-15-0075.
- b. Resolución No. PRR 201 del 13 de abril de 2018 por medio de la cual se concede primera prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015, desde el 2 de enero de 2019 hasta el 2 de enero de 2020, expediente No. 25126-0-17-0760.
- c. Resolución No. 2PRR 170 del 21 de marzo de 2019 se concede segunda prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015, desde el 2 de enero de 2020 hasta el 2 de enero de 2021, expediente No. 25126-0-18-0714.
- d. Resolución No. REV 158 del 12 de Agosto de 2020 se concede revalidación a la licencia de parcelación contenida en la Resolución No. 1032 de 2015, cuya vigencia se otorga desde el día 12 de agosto de 2021 hasta el 12 de agosto de 2024, expediente No. 25126-0-20-0056, teniendo en cuenta la fecha de ejecutoria del acto administrativo que concede la revalidación, por tratarse de un nuevo acto administrativo que reconoce los supuestos de la norma y se concede por un término igual al inicial.

Así mismo se hace necesario reconocer la ampliación de la vigencia automática de 9 meses otorgada por el Decreto Nacional No. 691 de 2020, con lo cual la vigencia de la licencia se vencería el día 12 de Mayo de 2025".

Que esta Secretaría conforme a las solicitudes antes señaladas, procedió a consultar los antecedentes urbanísticos relacionados con el proyecto Verde Vivo, los cuales nos permitimos relacionar a continuación:

1. Resolución No. 0078 del 18 de febrero de 2013, la cual contiene la licencia de Parcelación Etapa 1 y obra nueva del proyecto denominado *Reserva Natural Residencial Verde Vivo*, radicado bajo el expediente No. 25126-0-12-0329, cuya expedición se efectuó en vigencia del Acuerdo 21 de 2008, con una vigencia de 36 meses, en la cual se determinaron según cuadro de áreas las siguientes características y condiciones:

Área Bruta	149.390 M2
Afectación Reserva Ambiental Rio Frio	21.369.55 M2
Área Neta Parcelable	127.999.45 M2
Área de Cesión Tipo A	19.237,48 M2
Área Útil	108.761,97 M2
Área a liquidar Etapa 1 Parcelación	20.000 M2
Área Portería	53.72 M2



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

Área casa Modelo Piso 1	221.16 M2
Área Casa Modelo Piso 2	183.22 M2

2. **Resolución No. 0359 del 14 de mayo de 2014** por la cual se otorga modificación a la licencia de parcelación contenida en la Resolución No. 0078 de 2013, radicado bajo el expediente No. **25126-0-14-0047**, la cual consistió básicamente en modificación del área de la etapa 1 ampliando el perímetro en 3.327,49 metros cuadrados, por lo cual se hace una redistribución al interior de la etapa, se modifica el nombre del proyecto omitiendo el nombre de Reserva Natural Residencial y se licencian 19 casas bifamiliares de la Etapa 1.
3. **Resolución No. 1032 del 16 de diciembre de 2015**, mediante la cual se "OTORGO LICENCIA DE PARCELACIÓN ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, EL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO, HOY VERDE VIVO" con una vigencia de **24 meses** a partir de su ejecutoria, adelantada bajo el expediente No. **25126-0-15-0075**.
4. **Resolución No. MOD 0268 del 09 de Mayo de 2017**, modificación de licencia vigente a la Resolución No. 1032 de 2015, sin vigencia por estar vigente, por tratarse de una modificación de licencia vigente, trámite administrativo radicado bajo el No. 25126-0-16-0458.
5. **Resolución No. PRR 201 del 13 de abril de 2018** por medio de la cual se concede primera prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015 por un término de 12 meses, desde el 2 de enero de 2018 hasta el 2 de enero de 2019, expediente No. 25126-0-17-0760.
6. **Resolución No. 2PRR 170 del 21 de marzo de 2019** se concede segunda prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015 por un término de 12 meses, desde el 2 de enero de 2019 hasta el 2 de enero de 2020, expediente No. 25126-0-18-0714.
7. **Resolución No. REV 158 del 12 de Agosto de 2020** se concede revalidación a la licencia de parcelación contenida en la Resolución No. 1032 de 2015, cuya vigencia se otorga desde el día 12 de abril de 2020 hasta el 12 de abril de 2022, expediente No. 25126-0-20-0056

Que con base en los antecedentes urbanísticos se procederá a analizar y atender las solicitudes presentadas y descritas debidamente con antelación, en necesario a juicio de esta secretaria precisar que conforme a aquellos se encuentran presente dos actuaciones urbanísticas de parcelación, las cuales comprenden la Etapa 1 y la Etapa 2, de suerte que la etapa 1 corresponde a los actos administrativos contenidos en los actos administrativos de los numerales 1 y 2 únicamente, mientras que la actuación urbanística de parcelación de la Etapa 2 corresponde a los actos administrativos contenidos en los numerales 3 al 7.

La actuación urbanística de la Etapa 1, recayó sobre un área de 20.000 metros cuadrados como unidad mínima de actuación urbanística en los términos del Acuerdo 21 de 2008, en plena concordancia con lo señalado en el Decreto No. 3600 de 2007, sin embargo en esta se contemplaron las afectaciones de suelos de protección en un área de 21.369.55 metros cuadrados, a fin de determinar el área neta y el cálculo del área de cesión correspondiente a la totalidad del predio en un área de 19.237,48 metros cuadrados, pero sólo recaen los derechos de desarrollo por parcelación sobre la unidad mínima de actuación de 20.000 metros cuadrados tal como se señala en la Resolución No. 0078 de 2013.

Sin embargo, se estableció en las dos actuaciones urbanísticas, Resolución No. **0078 del 18 de febrero de 2013** Etapa 1 y Resolución No. **1032 del 16 de diciembre de 2015** Etapa 2, en forma indistinta las normas y obligaciones urbanísticas relacionadas con las áreas de afectación por suelos de protección y la obligación de cesión obligatoria a título gratuito, no obstante las dos áreas al momento de la constitución de la parcelación fueron segregadas e incorporadas a favor del municipio, y cuyo régimen jurídico es disímil siendo necesario al respecto entrar a revisar los mismos frente a las normas legales y reglamentarias vigentes al momento de la expedición de los actos administrativos.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

El artículo 35 de la ley 388 de 1997 establece como suelos de protección los siguientes:

"Artículo 35°.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse".

Por su parte del Decreto Ley 2811 de 1974 CRNR en su artículo 83, señala:

"Artículo 83°.- Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:

- a.- El álveo o cauce natural de las corrientes;
- b.- El lecho de los depósitos naturales de agua;
- c.- Las playas marítimas, fluviales y lacustres;
- d.- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;
- e.- Las áreas ocupadas por los nevados y por los cauces de los glaciares;
- f.- Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas".

A su vez, el régimen jurídico de las áreas de cesión consagrado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único 1077 de 2015, que compilo el Decreto 1469 de 2010) lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5. Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación".

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo". (subrayado nuestro)



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

Así las cosas, es necesario concluir al respecto: a) Las áreas de cesión obligatoria a título gratuito no pueden estar localizadas en predios inundables ni en zonas de alto riesgo, los cuales son considerados como suelos de protección, por lo tanto, y tal como se indica en los actos administrativos que contienen las licencias de parcelación, la obligación del área de cesión fue determinada en legal y debida forma en un área diferente a los suelos de ronda hídrica por su naturaleza de protección, como es la ronda del Río Frio, la cual se encuentra debidamente determinada en la Resolución No. 2358 de 2014 de la CAR, y por ende estas debido a su connotación legal no son objeto de cesión a favor del Municipio en cumplimiento de la obligación urbanística.

Respecto al área de cesión, contenida en la Resolución No. **0078 del 18 de febrero de 2013** y Resolución No. **1032 del 16 de diciembre de 2015**, esta al estar debidamente incorporada jurídicamente a favor del Municipio tal como consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-147135, es necesario que se efectúe la entrega material de la misma por parte del titular de la licencia de parcelación, el cual se reputara como titular de la licencia a quien figure como titular del derecho de en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único 1077 de 2015.

De otra parte y tal como se indicó en la Resolución No. **MOD 0268 del 09 de Mayo de 2017**, esta no podría ser de recibo por el Municipio, toda vez que al estar en un suelo de protección la misma tiene que cumplir con la función ecológica consagrada en la carta política (artículo 58), es así que la solicitud de que la misma se conserve en las condiciones originales y dada su naturaleza descrita en el régimen jurídico citado, se considera procedente la resciliación parcial de la Escritura Pública No. 396 de 2015 Notaría Única de Cajicá y Escritura Pública No. 957 del 18-11-2015 Notaría Única de Cajicá, mediante las cuales se transfirió a favor del municipio dicha área la cual está contenida en el folio de matrícula No. 176-147134, al otorgamiento del instrumento público deberá comparecer el señor Alcalde Municipal en señal de aceptación de la misma y deberá hacer parte de la misma el presente acto administrativo.

Superado los aspectos anteriores que atienden a la primera de las solicitudes, se procederá ahora a analizar los argumentos presentados respecto a la vigencia de la licencia de parcelación y construcción otorgada mediante la Resolución No. **1032 del 16 de diciembre de 2015**, por medio de la cual se otorgó licencia de parcelación Etapa 2 y licencia de construcción, modalidad obra nueva para 14 casas bifamiliares, Proyecto denominado Reserva Natural Residencial Verde Vivo, hoy Verde Vivo, cuya vigencia se expresó en 24 meses tal como se estableció en la misma resolución, y al respecto se solicita en esta oportunidad bajo el radicado SYSMAN No. 202304079 que se efectúe la aclaración de la vigencia de la licencia allí contenida por cuanto aducen que su vigencia inicial debió ser de **36 meses**.

En relación con la vigencia de las licencias es importante tener en cuenta o que preceptúa el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único 1077 de 2015, que compiló el decreto 1469 de 2010 artículo 47, vigente para el momento de la expedición de la Resolución No. 1032 de 2015, el cual consagra:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios".

Conforme a la norma que regula la vigencia de las licencias, se establece que la licencia de urbanización, parcelación y construcción tendrán vigencia de 24 meses, y cuando se conceda la licencia de urbanización y construcción en el mismo acto, esta tendrá una vigencia de 36 meses, no obstante, no se hace mención alguna cuando se concede licencia de parcelación y construcción en el mismo acto cuál es su vigencia, y teniendo en cuenta que la licencia de urbanización son similares en su definición, pero una es para el suelo urbano y otra para el suelo rural, las autoridades competentes entendían que cuando se presentaba en el mismo acto licencia de parcelación y construcción su término se asimilaba al establecido para la de urbanización y construcción, es decir, se establece una vigencia de 36 meses.

La anterior aplicación, fue debidamente recogida y aclarada con la expedición del Decreto No. 1783 de 2021, el cual en su artículo 28 modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único 1077 de 2015, el cual en forma expresa indica que: "Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad de obra nueva, tendrán una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias", en tal sentido, es claro que existe sustancialmente la analogía de la licencia de urbanización y parcelación, y su única diferenciación está relacionada a la clase del suelo donde recae la actuación urbanística, por tal motivo la vigencia de estas cuando concurren con la licencia de construcción se establecía en 36 meses, ante lo cual la vigencia contenida en la Resolución No. 1032 del 16 de diciembre de 2015 no corresponde a la allí señalada sino a la establecida en el régimen normativo de vigencia de las licencias aplicable a la clase de licencias y la concurrencia en el mismo acto de parcelación y construcción.

De otra parte, y atendiendo la vigencia de la licencia urbanística inicial que contiene parcelación y construcción modalidad obra nueva, y atendiendo a los actos administrativos posteriores de prórroga y revalidación se hace necesario tenerlos en cuenta en relación con sus vigencias a fin de que los mismos guarden plena concordancia con el régimen urbanístico en materia de vigencia de licencias, y en consecuencia así será establecido en la presente resolución, con plena aplicación de los principios de la función administrativa señalados en el art. 3 de la Ley 1437 de 2011, y los principios del régimen normativo consagrados en el art. 100 de la Ley 388 de 1997, en especial hacer prevalecer la norma sustancial aplicable al caso y subsanar los errores con dicha finalidad.

Por último, es importante tener en cuenta lo consagrado en el Decreto 691 de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expedido con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por el COVID-19, que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único 1077 de 2015, a saber; "Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes", lo cual se aplicará en el presente caso

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. AUTORIZAR la resciliación parcial de la Escritura Pública No. 396 de 2015 de la Notaría Única de Cajicá y Escritura Pública No. 957 de 2015 de la Notaría Única de Cajicá, mediante las cuales se transfirió a favor del municipio dicha el área de afectación de la zona de ronda de río (Ronda Río Frio), la cual está contenida en el folio de matrícula No. 176-147134, derivada de la constitución de la parcelación del proyecto denominado Verde Vivo otorgada para el predio identificado con folio de matrícula No. **176-43026** y cédula catastral **00-00-00-00-0005-0109-0-00-00-00-0000**, de propiedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL TEJAR NIT. 830.053.812-2, conforme a las consideraciones establecidas en la presente resolución,

PARÁGRAFO: Al otorgamiento del instrumento público deberá comparecer el señor Alcalde Municipal en señal de aceptación de la misma y deberá hacer parte de la misma el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. ACLARAR la vigencia de la **Resolución No. 1032 del 16 de Diciembre de 2015** "OTORGO LICENCIA DE PARCELACIÓN ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, EL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO, HOY VERDE VIVO", otorgada para el predio identificado con folio de matrícula No. **176-43026** y cédula catastral **00-00-00-00-00-0005-0109-0-00-00-00-0000**, de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso El Tejar, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., así como la vigencia de todos sus actos administrativos posteriores mediante los cuales se concedieron prórrogas y revalidaciones, conforme a lo expuesto en las consideraciones de la presente resolución, las cuales quedarán de la siguiente manera en relación con sus vigencias.

1. **Resolución No. 1032 del 16 de diciembre de 2015 (36 meses)** mediante la cual se otorgó licencia de parcelación de la Etapa 2 y licencia de construcción, modalidad obra nueva para 14 casas bifamiliares, el proyecto denominado Reserva Natural Residencial Verde Vivo, hoy Verde Vivo con una vigencia corresponde a **36 meses** a partir de su ejecutoria, la cual ocurrió el día **dos (02) de enero de 2016** desde el **dos (02) de enero de 2016** hasta el **dos (02) de enero de 2019**.
2. **Resolución No. MOD 268 del 9 de Mayo de 2017 (sin vigencia)** modificación de licencia vigente a la Resolución No. 1032 de 2015, **sin vigencia** por estar vigente la licencia objeto de modificación.
3. **Resolución No. PRR 0201 del 13 de abril de 2018 (12 meses)** por medio de la cual se concede primera prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015, desde el **dos (02) de enero de 2019** hasta el **dos (02) de enero de 2020**, expediente No. 25126-0-17-0760.
4. **Resolución No. 2PRR 170 del 21 de marzo de 2019 (12 meses)** por medio de la cual se concede segunda prórroga a la Resolución No. 1032 de 2015, desde el **dos (02) de enero de 2020** hasta el **dos (02) de enero de 2021**, expediente No. 25126-0-18-0714.
5. **Reconocer la prórroga automática de nueve (9) meses** en los términos de lo consagrado en el Decreto No. 691 de 2020, teniendo en cuenta que la licencia se encontraba vigente para el 12 de marzo de 2020 conforme a la Resolución No. 2PRR 170 del 21 de marzo de 2019, en consecuencia la vigencia de la licencia se extenderá hasta el **dos (02) de octubre de 2021**.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE ACLARA LA VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACION ETAPA 2 Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA PARA 14 CASAS BIFAMILIARES, DEL PROYECTO DENOMINADO RESERVA NATURAL RESIDENCIAL VERDE VIVO CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2015 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES"

6. **Resolución No. REV 158 del 12 de Agosto de 2020 (36 meses)** se concede revalidación a la licencia de parcelación contenida en la Resolución No. 1032 de 2015, cuya vigencia se otorga por el mismo término de la inicial de **36 meses**, desde el día **tres (03) de octubre de 2021** hasta el **tres (03) de octubre de 2024**, expediente No. 25126-0-20-0056 en vista de la perdida de vigencia de la primera licencia y que la no coexistencia de actos administrativos.

PARAGRAFO: Dejar sin efecto jurídico la **Resolución No. ACL 0118 de 09 de agosto de 2023**, expedida por la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO TERCERO: Los demás artículos y disposiciones contenidas en la **Resolución No. 1032 del 16 de Diciembre de 2015** mediante la cual se otorgó licencia de parcelación de la Etapa 2 y licencia de construcción, modalidad obra nueva para 14 casas bifamiliares, el proyecto denominado Reserva Natural Residencial Verde Vivo, hoy Verde Vivo, otorgada para el predio identificado con folio de matrícula No. 176-43026 y cédula catastral 00-00-00-00-0005-0109-0-00-00-00-0000, de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso El tejar, cuya vocera es Alianza Fiduciaria, así como los demás actos administrativos posteriores señalados en el artículo 2 de la presente resolución, a través de los cuales se conceden prórrogas y revalidación a aquella, mantendrán su mismo contenido, valor material y literal sin modificación alguna.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución será notificada personalmente al solicitante, conforme a la Ley 1437 de 2011 para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en el art. 8 de la Ley 2213 de 2022.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno toda vez que se trata de una aclaración, ni amplía los términos de vigencia de la licencia objeto de la presente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Cajicá, a los **16 AGO 2023**


ING. CÉSAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y elaboró	César Leonardo Garzón Castiblanco		Abogado - Contratista
Revisó y elaboró	Saúl David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Externo
Revisó y aprobó	Julieth Andrea Muñoz López		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y aprobó	Cesar Augusto Cruz González		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.			



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



NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° ACL 123- 2023 / EXPEDIENTES 20-0056

1 mensaje

Ayda Luz Avella Garavito <ventanilla-planeacion@cajica.gov.co>

17 de agosto de 2023, 11:02

Para: cbarrera@gruposolerium.com

Cc: Julieth Andrea Muñoz López <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio

<saul.londono.cto@cajica.gov.co>, Cesar Leonardo Garzón Castiblanco <apoyojuridico-territorial@cajica.gov.co>

Cco: Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>, Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>

Buenos días,

Por medio del presente me permito notificar la RESOLUCIÓN No. ACL 123- 2023 de fecha 16 de agosto de 2023. "Por la cual se aclara la vigencia de licencia de parcelación etapa 2 y licencia de construcción modalidad obra nueva para 14 casas bifamiliares, del proyecto denominado reserva natural residencial Verde Vivo contenida en la Resolución N° 1032 del 16 de diciembre de 2015 y se adoptan otras determinaciones", la cual se adjunta.

NOTA: Los recursos en sede administrativa que procedan frente al presente acto administrativo, se tramitarán en los términos de la LEY 1437 DE 2011 y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones, además de los términos del art. 4 del Decreto 491 de 2020.

Le solicitamos de manera respetuosa dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

** Por favor acercarse a la ventanilla de la Secretaría de Planeación - Dirección de Desarrollo Territorial para hacer entrega de los planos y la resolución aclaratoria debidamente notificada, en horario de atención al público: lunes a jueves de 8:00 am a 12:45 pm - 2:00 pm a 5:00 pm y viernes de 8:00 am a 12:45 pm - 2:00 pm a 4:00 pm.*

Agradecemos realizar la encuesta de satisfacción de atención al usuario, con el fin de medir nuestros servicios y conocer sus opiniones, en el siguiente link: <https://forms.gle/BhyQPT5w83GpppBh7>



Ayda Luz Avella G.
Secretaría de Planeación
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (601) 8837077 Ext.
2007

 Resolución 123-2023 ACL.pdf
4945K

