

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓNRESOLUCIÓN No. ACL **026** de 2024

(13 DE AGO 2024)

POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN N° 892 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2012 “POR LA CUAL SE MODIFICÓ LA RESOLUCIÓN N° 1295 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2007”

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 1469 de 2010, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 21 de 2008, el Acuerdo 16 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y

CONSIDERANDO

Que mediante solicitud con radicado SYSMAN No. 202303067 de fecha 23 de Agosto de 2024, el señor **NICOLAS EDUARDO ESCOBAR PARAMO**, identificado con la cédula de ciudadanía N 80.398.369 de Chía, en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES MILENIUM S.A.S.**, identificada con NIT No. 832.011.156-6, con domicilio en la Ciudad de Chía – Cundinamarca, conforme al certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Bogotá, presente ante esta Secretaría solicitud de aclaración a la Resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012, por medio de la cual se modifica la Resolución No. 1295 del 24 de diciembre de 2007” esta correspondiente a la Licencia de Parcelación otorgada al Proyecto Montevalle, el cual fue modificado por el proyecto denominado hoy en día Bosque Madero, la cual sustenta en lo siguientes términos:

“ANTECEDENTES

La Gerencia de Planeación e Infraestructura mediante la Resolución No. 1295 del 24 de diciembre de 2007 concedió Licencia de Parcelación al Proyecto de Vivienda Campestre denominado Montevalle.

Así mismo la citada gerencia por medio de la Resolución No. 1529 del 26 de diciembre de 2011 se expidió “ Por la cual se modifica la licencia de parcelación y se aprueba las casas tipo A, B y C de las etapas 1 y 2 del proyecto denominado Bosque Madero”, modificando la resolución No. 1295 de 2007.

A través de la Resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012, Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 1295 del 24 de diciembre de 2007, se acoge al acuerdo 21 de 2008 y se modifica los cuadros de áreas aprobados en la resolución No 1529 del 26 de diciembre del 2011, en los términos del artículo 4, el cual señala:

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



— ALCALDÍA —
MUNICIPAL DE CAJICÁ



Certificate No.
LAT - 0888

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

2. CUADRO GENERAL DE AREAS RESULTANTE DE LA PRESENTE MODIFICACION		
DESCRIPCIÓN	TOTAL M2	%
AREA APROBADA PARCELACION INICIAL	167.986,00	
AREA LOTE SAN LUIS MAT:176-671018 VINCULADA AL PROYECTO (SEGÚN IGAC)	375,46	
AREA TOTAL RESULTANTE PARCELACION (AREA FINAL BRUTA)	168.361,46	100%
AFECCIONES VIALES DECRETO 4066 DE 2008 Y LEY 1228 DE 2008	5.578,99	
AREA TOTAL A COMPENSAR EN TIERRA CESIÓN TIPO A	25.254,22	15%
AREA META PARCELABLE RESULTANTE	158.477,58	
AREAS LOTES DE LA PARCELACION DESPUES DE MODIFICACION		
ETAPA UNO (1): MAT 176-124530	27.213,29	
ETAPA DOS (2): MAT 176-124531	30.715,23	
ETAPA TRES (3): MAT 176-124532	29.803,84	
ETAPA CUATRO (4) - LOTE "PARQUE CENTRAL": MAT 176-124533	10.657,39	
ETAPA CINCO (5) - LOTE "ZONA COMERCIAL 1": MAT 176-124534	17.741,22	
ETAPA SEIS (6) - LOTE "ZONA COMERCIAL 2": MAT 176-124535	23.136,36	
ETAPA SIETE (7) - LOTE "ZONA COMERCIAL 3": MAT 176-124536	7.689,59	
CESION TIPO B - (VIAS INT. PEATONALES Y VEHICULARES): MAT: 176 -124538	17.099,65	
AREA TOTAL LOTE 8 ZONA VERDE - AISLAMIENTO VIA FERREA A ENTREGAR AL MUNICIPIO COMO CESION TIPO A MAT:176-124537	4.304,89	
AREA TOTAL UTILIZABLE	168.361,46	
CUADRO DE EDIFICABILIDAD		
	M2	%
AREA BRUTA	168.361,46	100%
INDICE DE OCUPACION	25.254,22	15%
INDICE DE CONSTRUCCION	50.508,44	30%

Que conforme al cuadro de áreas y edificabilidad aprobado en la licencia de parcelación, se contemplaron la destinación de los lotes resultantes (etapa uno, etapa dos, etapa tres, parque central, cesión tipo B) para la ejecución del área de vivienda, y los lotes correspondientes a la etapa cinco, etapa seis y etapa siete, a zona comercial 1, zona comercial 2 y zona comercial 3, respectivamente.

Que en el cuadro de edificabilidad se señalaron los índices de ocupación (15%) y construcción (30%) que son los aplicables conforme al Acuerdo 21 de 2008 al área de vivienda, pero se omitió efectuar la mención a los cuadros de edificabilidad aplicables al área comercial, que corresponde a índice de ocupación (30%) y índice de construcción (90%), en los términos de las fichas NUG-RS-04 y NUG-RS-05, aplicables a los usos asignados por el citado acuerdo a los predios objeto de la parcelación y sus resultantes.

FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD

Con base en lo anterior, es evidente que la licencia de parcelación contempló en los predios resultantes de la parcelación usos de vivienda y usos de comercio y servicios, tal como se indicó las etapas uno, dos y tres fueron destinadas a vivienda, junto con áreas de equipamiento comunal, sin embargo las áreas comprendidas en los lotes cinco, seis y siete se contemplaron en su destinación comercial, tal como se señaló en forma expresa en la parcelación.

La licencia de parcelación se encuentra debidamente consolidada y las áreas útiles de comercio se pueden desarrollar bajo las normas de aquellas que consagran sus derechos,



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0988

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

es así como los índices aplicables corresponden al 30% del índice de ocupación y el 90% de índice de construcción, en plena concordancia con la asignación de usos a los predios que hicieron parte de la parcelación conforme al régimen de usos y asignación e actividades del acuerdo 21 de 2008, y cuyas fichas normativas aplicables son las NUG-RS-04 y NUG-RS-05, establecidas en el artículo 145 y descritas a continuación:

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					Ficha NUG - RS - 04
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Agrupada	Vivienda Dispersa	Recreacional	Institucional	Comercio y Servicios
Área mínima de Lote	20.000 M2	20.000 M2	10.000 M2	10.000 M2	5.000 m2
Frente mínimo de lote	50 ML	50 ML	50 ML	50 ML	50 ML
Densidad por hectárea	8 viviendas	4 viviendas	1 equipamiento	1 equipamiento	1 Comercio
Índice Máximo de Ocupación	15%	15%	30%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	30%	30%	60%	60%	90%
Aislamiento Lateral Mínimo	10 ML	10 ML	10 ML	10 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Numero de Pisos	2	2	2	2	3
Altíllos	SI	SI	NO	NO	NO

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO					Ficha NUG - RS - 05
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios	Vivienda Agrupada	Vivienda Dispersa	Agroindustria	Institucional
Área mínima de Lote	5.000 M2	20.000 M2	20.000 M2	20.000 M2	10.000 M2
Frente mínimo de lote	30 ML	50 ML	50 ML	60 ML	50 ML
Densidad por Hectárea		8 viviendas	4 viviendas		
Índice Máximo de Ocupación	30%	15%	15%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	90%	30%	30%	60%	60%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	10 ML	10 ML	10 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Numero de Pisos	3	2	2	2	2

Conforme a la aplicación de los citados índices en el cuadro de edificabilidad establecido en el artículo 4 de la Resolución No. 892 de 2012, se tiene

	Metros cuadrados	%
Area Bruta	168.361,46	100%
Índice de ocupación	25.254,22	15%
Índice de Construcción	50.508,44	30%

En tal sentido, se expresaron los índices aplicables a la actividad de vivienda, omitiendo expresar los índices para la actividad de comercio y servicios aplicables a las áreas destinadas para esta finalidad, lo cual se requiere a fin de poder dar claridad a la licencia y poder destinar dichas áreas a estas actividades, pero permitiendo a las curadurías urbanas tener absoluta claridad y precisión sobre el índice aplicable a las áreas de comercio y servicios derivadas de la parcelación en plena aplicación de las normas que fundamentaron la licencia otorgada para la época de su expedición.

Es así como en los índices del cuadro de edificabilidad correspondientes y aplicable serían los siguientes:

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

	Metros cuadrados	%
Area Bruta	168.361,46	100%
Indice de ocupación Vivienda	25.254,22	15%
Indice de Ocupación Comercio	50.508,44	30%
Índice de Construcción	50.508,44	30%
Indice de Construcción	151.525,31	90%

..."

Que recibida la solicitud, la Secretaría de Planeación, procedió a verificar y validar la información que reposa en el trámite administrativo que dio lugar a la **Resolución No. No. 892 del 22 de octubre de 2012**, el cual se surtió en el expediente **No. 25126-0-12-0363**, cuya solicitud radica en la modificación de licencia vigente de parcelación contenida en la **Resolución No. 1295 de 2007**.

Que en el trámite administrativo de modificación se advierte en el texto de la **Resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012**, " Que revisados los planos y documentos anexos, a la solicitud se observa que esta cumple con las normas establecidas en el Acuerdo 21 de 2008 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con las normas que lo complementan y reglamentan y con el resto de legislación colombiana vigente."

Que la licencia de parcelación, se encuentra definida, por el artículo 5 del Decreto 1469 de 2010, vigente para la fecha de expedición de la misma, en lo siguientes términos:

"Artículo 5°. Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes"

Que a su vez, la ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones" en su artículo 99 y el Decreto 1783 de 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones" en su artículo 2.2.6.1.1.1 definen la licencia urbanística en los siguientes términos:

" .. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma".

Que de acuerdo con las normas previamente citadas, y teniendo en cuenta que la actuación urbanística adelantada, en este caso fue de parcelación, lo cual implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en la respectiva licencia, acto administrativo, es así como se tiene que en la **Resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012**, se consagró que las etapas cinco, seis y siete de la actuación urbanística de parcelación, fueron destinadas a zonas de comercio denominadas zona comercial 1, zona comercial 2 y zona comercial 3, respectivamente, con lo cual es claro que el uso de estas áreas, conforme a la misma parcelación es el comercial.

Que así mismo se efectúa la revisión del régimen de usos aplicables a los predios de la parcelación en los términos del acuerdo 21 de 2008, donde se advierte conforme al plano CG-01 modelo de ocupación, que a los inmuebles se encontraban clasificados en suelo suburbano, actividad corredor vial, al cual le es aplicable la ficha NUG-R-05

SUELO RURAL SUBURBANO – AREA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO					Ficha NUG – RS – 05
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios	Vivienda Agrupada	Vivienda Dispersa	Agroindustria	Institucional
Área mínima de Lote	5.000 M2	20.000 M2	20.000 M2	20.000 M2	10.000 M2
Frente mínimo de lote	30 ML	50 ML	50 ML	60 ML	50 ML
Densidad por Hectárea		8 viviendas	4 viviendas		
Índice Máximo de Ocupación	30%	15%	15%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	90%	30%	30%	60%	60%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	10 ML	10 ML	10 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	3	2	2	2	2

Que en plena concordancia con los antecedentes urbanísticos, así como las normas vigentes y aplicables a la parcelación, en los términos y condiciones consagradas en la misma, en efecto se advierte que la misma comprendió el desarrollo de actividades de vivienda y comercio y servicios, en el primero de los casos, se le asignaron los índices de la norma, pero en el segundo de los casos,

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

se advierte que se omitieron los mismos, cuando la misma **resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012**, señaló las etapas cinco, seis y siete como zonas destinadas al uso comercial, de ahí que sea aplicable para esta actividad la aplicación de la norma urbanística consagrada en la Ficha NUG-R-05 del Acuerdo 21 de 2008 para el desarrollo por construcción de las áreas destinadas a comercio, bajo las condiciones que obtuvo la licencia de parcelación, a fin que dichas áreas provenientes de la actuación urbanística, en caso de no haber sido desarrolladas, lo hagan bajo la estricta aplicación de la norma aplicable, y en forma específica en relación con los índices, estos corresponden con base a la norma urbanística que dio lugar a la misma, los siguientes:

INDICE OCUPACION Y CONSTRUCCION FICHA NUG-R-05	Metros cuadrados	%
Area Bruta	168.361,46	100%
Índice de ocupación Vivienda	25.254,22	15%
Índice de Ocupación Comercio	50.503,44	30%
Índice de Construcción Vivienda	50.508,44	30%
Índice de Construcción Comercio	151.525,31	90%

Que así las cosas, se considera procedente efectuar la aclaración solicitada, toda vez que con la misma no se está introduciendo ningún cambio normativo, no cambia las condiciones y términos bajo los cuales se concedió la parcelación, y mucho menos las actividades acogidas en la misma.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ACLARAR la licencia de parcelación contenida en la Resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012, Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 1295 del 24 de diciembre de 2007, en el sentido que a la actuación urbanística otorgada es aplicable la actividad de comercio para las etapas cinco, seis y siete, denominadas zona de comercio uno con folio de matrícula 176-124534; zona de comercio dos con folio de matrícula 176-124535 y zona de comercio tres con folio de matrícula 176-124536, estas áreas destinadas a actividad comercial le es aplicable la ficha normativa NUG-R-05 del acuerdo 21 de 2008, y en relación con los índices de ocupación y construcción, se tendrán para todos los efectos de la parcelación los siguientes:

INDICE OCUPACION Y CONSTRUCCION FICHA NUG-R-05	Metros cuadrados	%
Area Bruta	168.361,46	100%
Índice de ocupación Vivienda	25.254,22	15%
Índice de Ocupación Comercio	50.508,44	30%
Índice de Construcción Vivienda	50.508,44	30%
Índice de Construcción Comercio	151.525,31	90%

ARTICULO SEGUNDO: Todas las condiciones y términos contenidos en la licencia de parcelación comprendía en la Resolución No. 892 del 22 de octubre de 2012, y los actos administrativos que dieron lugar al mismo, se mantendrán en la forma allí establecida en su contenido, valor material y literal, no pueden sufrir o ser objeto de modificación alguna bajo las normas aplicables a la licencia de parcelación que son las contenidas en el acuerdo 21 de 2008.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

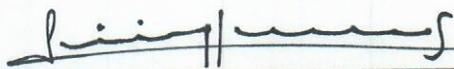
ARTICULO TERCERO: La presente resolución será notificada personalmente al solicitante, conforme a la Ley 1437 de 2011 para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en el art. 8 de la Ley 2213 de 2022.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno toda vez que se trata de una aclaración, ni amplia los términos de vigencia de la licencia objeto de la presente.

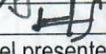
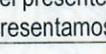
NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

30 AGO 2024

Dada en Cajicá, a los.....



ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaria de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Proyectó	Dr. Anderson Forero López		Abogado Contratista DT
Proyectó y Revisó	Dr. Saúl David Londoño		Asesor Jurídico
Revisó y Aprobó	Ing. Hernán Darío Gracia Mancera		Director de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria 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.

ALCALDÍA
MUNICIPAL DE CAJICÁ



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co

