

Expediente 25126-2-22-0024

SSOS JUL 01 ACTO ADMINISTRATIVO

DE 18 JUL 2022

5500-SS 25126-2-22-0077

Por el cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

**LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ
ARQ. ANDREA PARRA ROJAS**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que la señora María Isabel Zapata Tunjano, identificada con cedula de ciudadanía No. 20.421.424, actuando en su condición de representante legal de la sociedad INVERSIONES SAUCES DE LA FLORIDA S.A.S, con NIT 900.623.391-3, sociedad propietaria del predio ubicado en la KR 9 18 B 22/46/98 S, Vereda Canelón Lote La Estancia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-55894 y cédula catastral 2512600000000005024000000000, solicitó ante esta Curadora Urbana, mediante radicación No. 25126-2-22-0024 de 30 de marzo de 2022, la aprobación de la Modificación de la Licencia de Parcelación Vigente No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA.
2. Que mediante Resolución No. 0397 del 26 de mayo de 2015, la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, vivienda agrupada.
3. Que mediante Resolución No. 0693 del 18 de agosto de 2015, la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, aprobó Planos de Propiedad Horizontal para el proyecto SAUCES DE LA FLORIDA ETAPA1.
4. Que mediante Resolución No. PR-0737 del 12 de diciembre de 2016, se otorgó prorrogas a la Resolución No. 0565 de 2014.
5. Que mediante Resolución No. ON-0002 del 17 de enero de 2017, la Secretaría de Planeación del municipio de Cajicá, otorgó Modificación de Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva.
6. Que mediante Resolución No. PH 0409 del 04 de julio de 2017, la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, aprobó los planos de propiedad horizontal para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA.



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

10 JUL 2022

Por el cual se aprueba la **Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

7. Que mediante Resolución No. PRR-063 del 01 de febrero de 2019, la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, otorgó prorroga a la Resolución No. 0002 del 17 de enero de 2017.
8. Que mediante Resolución No. MOD L.V 136 del 25 de mayo de 2021, la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, otorgó Modificación de Licencia vigente contenida en la Resolución No. ON-0002 del 17 de enero de 2017.
9. Que el numeral 1 del artículo 190 del Acuerdo 016 de 2014 establece lo siguiente:

“Las solicitudes de licencia de urbanismo, parcelación y construcción en sus diferentes modalidades serán estudiadas y resueltas conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, salvo que el interesado solicite de manera expresa le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Acuerdo”.

10. Que la modificación de Licencia de Parcelación vigente consiste en someter a la Parcelación denominada SAUCES DE LA FLORIDA al régimen normativo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 por solicitud expresa del interesado, toda vez que el régimen aplicable era el establecido en el Acuerdo 21 de 2009.
11. Que para dar cumplimiento a la disposición normativa previamente citada, la señora María Isabel Zapata Tunjano, identificada con cedula de ciudadanía No. 20.421.424, actuando como representante legal de la sociedad INVERSIONES SAUCES DE LA FLORIDA S.A.S., con NIT 900623391-3, sociedad responsable de la parcelación, aportó una manifestación escrita en la que de forma expresa manifiesta el sometimiento a la norma contenida en el Acuerdo 16 de 2014.
12. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, no se requiere la comunicación a vecinos colindantes toda vez que la modificación propuesta no mantiene la volumetría y usos aprobados en la gestión anterior.
13. Que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del párrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, no es exigible el pago del tributo correspondiente a la Plusvalía.
14. Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Parcelación Vigente para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y la Resolución 462 de 2017.

Expediente 25126-2-22-0024

SSOS JUL 8 / ACTO ADMINISTRATIVO 25126-2-22-0077 DE 18 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. ANDREA PARRA ROJAS,

RESUELVE

CAPITULO I

DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE PARCELACIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 1. Aprobar la Modificación de la Licencia de Parcelación Vigente del Proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la KR 9 18 B 22/46/98 S, Vereda Canelón Lote La Estancia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-55894 y cédula catastral 25126000000000050240000000000, de acuerdo con el plano urbanístico No. **PARC-2-22-0007**, que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 2. ADOPCION DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar el plano que contiene La modificación del Proyecto Urbanístico denominado SAUCES DE LA FLORIDA, distinguido con el número **PARC-2-22-0007**, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Archivo Central del Municipio de Cajicá.

Incluir en el plano urbanístico aprobado mediante Resolución No. MOD L.V 136 del 25 de mayo de 2021, la siguiente nota: “Este plano fue anulado y reemplazado por el plano **PARC-2-22-0007**”.

ARTÍCULO 3. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad INVERSIONES SAUCES DE LA FLORIDA S.A.S., con NIT 900.623.391-3, representada legalmente por la señora María Isabel Zapata Tunjano, identificada con cedula de ciudadanía No. 20.421.424, sociedad propietaria del predio ubicado en la KR 9 18 B 22/46/98 S, Vereda Canelón Lote La Estancia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-55894 y cédula catastral 25126000000000050240000000000, Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA.

ARTÍCULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE PARCELACIÓN VIGENTE.



Por el cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

El término de la vigencia de la Modificación de la Licencia de Parcelación Vigente que se otorga mediante la presente Resolución se mantiene de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 0213 del 20 de septiembre de 2020.

ARTÍCULO 5. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

- TITULAR Y PARCELADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, a la sociedad INVERSIONES SAUCES DE LA FLORIDA S.A.S., con NIT 900.623.391-3, representada legalmente por la señora María Isabel Zapata Tunjano, identificada con cedula de ciudadanía No. 20.421.424, sociedad propietaria del predio ubicado en la KR 9 18 B 22/46/98 S, Vereda Canelón Lote La Estancia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-55894 y cédula catastral 2512600000000005024000000000.

- ARQUITECTO RESPONSABLE.

Establecer como arquitecto proyectista al JUAN NICOLAS BELLO ZAPATA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.070.008.076 y matrícula profesional No. A15882014-1070008076, siempre de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del párrafo único del artículo 3 de la Resolución No. 462 de 2017, modificado por el artículo 3 de la Resolución 1025 de 2021.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, LAS OBLIGACIONES Y LOS COMPROMISOS

ARTÍCULO 6. La ejecución de las obras correspondientes a la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente acto administrativo

ARTÍCULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información del predio:

- Nombre: SAUCES DE LA FLORIDA
- Dirección: KR 9 18 B 22/46/98 S, Vereda Canelón Lote La Estancia
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: 176-55894
- Cédula Catastral: 2512600000000005024000000000

Expediente 25126-2-22-0024

SSOS JUL 8 1 ACTO ADMINISTRATIVO 25126-2-22-0077 DE 18 JUL 2022

Por el cual se aprueba la **Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

- **Área Bruta** 23.742,66 M2
- **Área Neta Urbanizable** 23.742,66 M2

ARTÍCULO 8. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información, contenida en el plano número **PARC-2-22-0007**, y referente a las cesiones:

- Cesión Tipo A exigida 4.748,53 M2
- Cesión Tipo A exigida en la gestión anterior objeto de pago 3.561,55 M2
- Cesión Tipo A a cancelar en la presente gestión 1.186,98 M2

Total Cesiones 4.748,53 M2

- **ÁREA UTIL** 23.742,66 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **PARC-2-22-0007**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Al consistir la modificación solicitada en acoger por parte de la Parcelación del Proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA el régimen normativo establecido en el Acuerdo 16 de 2004 “por el cual se adopta la revisión 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”. Las normas aplicables al proyecto son las siguientes:

SUELO: RURAL SUBURBANO

ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

FICHA DE ASIGNACIÓN DE USOS: NUG-RS-01

FICHA DE NORMATIVA URBANISTICA GENERAL: NUG-RS-O4



Expediente 25126-2-22-0024

SSOS JUL 8 1 ACTO ADMINISTRATIVO 25126-2-22-0077 DE 18 JUL 2022

Por el cual se aprueba la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

SUELO RURAL SUBURBANO - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG-RS-01
ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
USOS		
Uso Principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y en agrupación, Agropecuario Tradicional y Forestal	
Usos Compatibles	Establecimiento Institucional de tipo rural (Dotacional tipo I, según artículo 125 del Acuerdo 16 de 2014), recreacional.	
Usos Prohibidos	Los demás	

SUELO RURAL SUBURBANO - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL				Ficha NUG-RS-04
NORMAS URBANISTICAS GENERALES	Lotes < 1000	Lotes > 1000 < 2000	Vivienda Agrupada > 2000 < 20.000 M2	Vivienda Agrupada
Frente mínimo de lote	10 ML - O EL EXISTENTE	15 ML - O EL EXISTENTE	30 ML	50 ML
Densidad	1 unidad	1 unidad	8 unidades	10 unidades
Índice Máximo de Ocupación	30%	30%	20%	20%
Índice Máximo de Construcción	70%	70%	40%	40%
Aislamiento Lateral Mínimo	N.A.	2 ML	5 ML	5ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	2	2	2	2
Altillos	SI	SI	SI	SI
CRITERIOS				
Reforestación	30%	30%	30%	30%
Reforestación	Especies Nativas			
Cerramientos	Antepecho de 0.60 Ml máximo 1.90 Ml de malla o reja o cerca viva.			
CONDICIONAMIENTO DE USOS				
Para el desarrollo de actividades dotacionales Tipo I, el Índice máximo de ocupación y construcción será el 15% y 30% respectivamente.				
Para el desarrollo de vivienda agrupada en predios con áreas > 2000 M2 y < 20.000 M2 la densidad será la equivalente de multiplicar el máximo de unidades por hectárea (8 por hectárea), por su respectiva área, medida en hectáreas (Ha).				

Expediente 25126-2-22-0024

SSOS JUL 8 1
ACTO ADMINISTRATIVO

25126-2-22-0077

DE 18 JUL 2022

Por el cual se aprueba la **Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

El máximo número de unidades de vivienda en los predios < 2000 M2 será de una. Entiendase como unidad de vivienda una casa independiente en su distribución interior, con zonas sociales y privadas, y acceso propio desde vía pública o zona común.

Las construcciones destinadas a pérgola y depósitos, cuartos de bombas, garages, bbq, que no estén integraedadas estructuralmente a las viviendas, deberán ser licenciadas.

En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 MI a cada lado del cauce. (En lotes menores de 15 MI de fondo, el aislamiento de construcciones será de 3 MI).

En los predios localizados en suelo rural suburbano - actividad residencial, solamente se permitirán alturas de dos pisos y altillo del 50% del 2 piso.

ARTÍCULO 10. AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACION

De conformidad con los planos CG-07B, CG-08B y CG-09B, que hacen parte del Acuerdo 16 de 2014 (PBOT), el terreno donde se encuentra el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, no se encuentra en zona de amenaza por INUNDACION, sin que esta situación haya cambiado al momento de la radicación de la solicitud.

ARTÍCULO 11. PARTICIPACION EN PLUSVALIA

El predio no es objeto de la participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del párrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Se mantienen las establecidas en la Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014. Deberá, adicionalmente, acogerse a lo establecido en el Decreto Municipal 067 de 2017 en todo lo referente al procedimiento para realizar la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público.

ARTÍCULO 13. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESION

El titular de la licencia deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 5 del Decreto Municipal 067 de 2017.



Expediente 25126-2-22-0024

SSOS JUL 8 1

ACTO ADMINISTRATIVO

25126-2-22-0077

DE

18 JUL 2022

Por el cual se aprueba la **Modificación de Licencia de Parcelación Vigente No. Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2014, otorgada por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá para el proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, ubicado en la Vereda Canelón Lote La Estancia, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

ARTÍCULO 14. DOCUMENTACIÓN

Para todos los fines legales, las obligaciones del urbanizador responsable, señaladas en los artículos anteriores, están referidas a los siguientes documentos los cuales forman parte integral de la presente decisión:

- Solicitud de Modificación de Licencia de Parcelación Vigente radicada bajo la referencia 25126-2-22-0024.
- El plano de la propuesta de Modificación de Licencia de Parcelación Vigente del proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, identificado con el numero **PARC-2-22-0007**, radicado con la referencia No. 25126-2-22-0024.
- Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de Licencia de Parcelación Vigente.

ARTÍCULO 15. DERECHOS DEL TITULAR DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE PARCELACIÓN VIGENTE DEL PROYECTO DENOMINADO SAUCES DE LA FLORIDA

Los derechos del titular de la Modificación de la Licencia de Parcelación Vigente del proyecto denominado SAUCES DE LA FLORIDA, son los establecidos en Resolución No. 0565 del 09 de julio de 2017 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 16. NOTIFICACIONES Y RECURSOS

El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curadora Urbana y el de Apelación ante la oficina de Planeación del municipio (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9), los cuales deben ser presentados dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE




ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ

Ejecutoriado a los

28 JUL 2022