

Expediente 25126-2-22-0135

25 126 - 2 - 24 - 0314 de 14 NOV 2024
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-23-0099 de 16 de marzo de 2023 “Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente, Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Modificación, Reforzamiento Estructural, Adecuación, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para los predios identificados como: A- LOTE SAN MIGUEL, con Código Catastral 251260100000001450025000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98486 (Matriz) y B- LOTE SANTA ISABEL, con Código Catastral 251260100000001450024000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98542 ubicados en el sector Siete Vueltas, Vereda Chuntame del municipio de Cajicá (Cundinamarca), se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones”.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 y Ley 675 de 2001, el D.U.R. No. 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 0129 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicado de 15 de noviembre de 2024, el señor JIMMY HECTOR CIFUENTES RIOS identificado con c.c. No. 80.396.794 de Chocontá, en virtud del poder otorgado dentro del expediente No. 25126-2-22-0135 por parte de ARMANDO VEGA ALVAREZ identificado con c.c. No. 9.399.380 de Sogamoso, LUZ DALIA MARIN VALENCIA identificada con c.c. No. 20.424.139 de Cajicá, NELSON GALEANO CUARTAS identificado con c.c. No. 15.903.971 de Chinchiná, MARIA CLARA VENEGAS NIETO identificada con c.c. No. 20.423.549 de Cajicá, RAQUEL TENJICA GONZALEZ identificada con c.c. No. 52.623.492 de Cajicá, MIGUEL ANGEL CASTRO GOMEZ identificado con c.c. No. 79.128.517 de Bogotá, radicó ante la curadora urbana No. 2 de Cajicá, solicitud de aclaración del Acto Administrativo No. 25126-2-23-0099 “Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente, Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Modificación, Reforzamiento Estructural, Adecuación, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para los predios identificados como: A- LOTE SAN MIGUEL, con Código Catastral 251260100000001450025000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98486 (Matriz) y B- LOTE SANTA ISABEL, con Código Catastral 251260100000001450024000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98542 ubicados en el sector Siete Vueltas, Vereda Chuntame del municipio de Cajicá (Cundinamarca), se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones” y expedida para el predio denominado A- LOTE SAN MIGUEL, identificado con código catastral No. 251260100000001450025000000000 y folio de matrícula (matriz) No. 176-98486 y el predio denominado B-LOTE SANTA ISABEL, identificado con código catastral No. 251260100000001450024000000000 y folio de matrícula 176-98542 ubicados en el sector Siete Vueltas, Vereda Chuntame del municipio de Cajicá.

Que la solicitud referida consigna: “Amablemente le solicito a usted se sirva realizar una aclaración del acto administrativo 25126-2-23-009 del 16 de marzo de 2023 correspondiente a la aprobación de Planos de alinderamiento y propiedad horizontal por la siguiente causa: (...) Se incurrió en un error de digitación en los planos de la misma, al no incorporar las áreas de parqueaderos dentro de la tabla de coeficientes en la plancha PH4. (...) Se corrige por error de

Expediente 25126-2-22-0135

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25 126 - 2 - 24 - 0314 de

14 NOV 2024

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-23-0099 de 16 de marzo de 2023 "Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente, Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Modificación, Reforzamiento Estructural, Adecuación, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para los predios identificados como: A- LOTE SAN MIGUEL, con Código Catastral 251260100000001450025000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98486 (Matriz) y B- LOTE SANTA ISABEL, con Código Catastral 251260100000001450024000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98542 ubicados en el sector Siete Vueltas, Vereda Chuntame del municipio de Cajicá (Cundinamarca), se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones".

digitación el numeral correspondiente al total final en el cuadro de áreas de propiedad horizontal, ya que la sumatoria es de 1161.50 m2 y no 1170.30 m2. El cuadro hace parte de la plancha PH4".

Que el Artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece sobre la Corrección de errores formales. "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".

Que el art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 define en el núm. 5 la aprobación de los planos de propiedad horizontal como: "la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuáles deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común". (Subrayado fuera de texto).

Que la Ley 675 de 2001 define los coeficientes de copropiedad como: "Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto". (Subrayado fuera de texto).

Que una vez revisada la solicitud frente a las peticiones se procede a establecer que las competencias normativas determinadas en los artículos expuestos anteriormente, generan aprobación de alinderamientos, cuadros de áreas o proyectos de división que deben corresponder fielmente con las licencias de parcelación, urbanización o construcción aprobados, no obstante, no se cuenta con la competencia normativa para dar aprobación a la distribución de los coeficientes de copropiedad que son de carácter escritural al momento de constituir y someter el predio al régimen de propiedad horizontal mediante los instrumentos notariales correspondientes, no obstante el proyectista los indica en la plancha para la referencia escritural posterior, sin que implique una aprobación de los coeficientes de copropiedad por no ser del trámite.

Expediente 25126-2-22-0135

25 126 - 2 - 24 - 0314

de

14 NOV 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-23-0099 de 16 de marzo de 2023 “Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente, Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Modificación, Reforzamiento Estructural, Adecuación, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para los predios identificados como: A- LOTE SAN MIGUEL, con Código Catastral 251260100000001450025000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98486 (Matriz) y B- LOTE SANTA ISABEL, con Código Catastral 251260100000001450024000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98542 ubicados en el sector Siete Vueltas, Vereda Chuntame del municipio de Cajicá (Cundinamarca), se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones”.

En ese sentido, la presente aclaración se da en el marco del Concepto de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio del 04 de marzo de 2021 donde indica lo debido en materia de pronunciamiento acerca de la titularidad de derechos reales, habida cuenta que los coeficientes de copropiedad son definidos como *la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal:*

“Abora bien, de las conclusiones obtenidas en los puntos anteriores del presente oficio respecto de los efectos de las licencias urbanísticas, es posible afirmar que la autoridad competente para la expedición de este tipo de actos administrativos está facultada para verificar del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, para con ello expedir licencias que otorguen derechos de desarrollo y construcción, lo cual implica la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. Lo anterior no incluye pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles, pero si la verificación que dé cumplimiento al artículo de titulares de licencias previamente citado, para constatar que quien solicitada el trámite se encuentra facultado para ello.” (subrayado fuera de texto).

(ii) En segundo lugar, una vez verificada la sumatoria del TOTAL FINAL, frente a lo consignando para TOTAL PRIMER PISO, TOTAL SEGUNDO PISO, TOTAL TERCER PISO, TOTAL CUARTO PISO, TOTAL QUINTO PISO Y TOTAL TERRAZA, se dio un error de carácter aritmético por lo que es procedente en el marco del art. 45 de la Ley 1437 de 2011 su aclaración estableciendo como TOTAL FINAL la cifra de mil ciento sesenta y uno punto cincuenta metros cuadrados (1.161, 50 m2).

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. Andrea del Pilar Parra Rojas,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. ACLARAR Acto Administrativo No. 25126-2-23-0099 de 16 de marzo de 2023, en la siguiente forma:

1. Frente a la modificación del cuadro de coeficientes de copropiedad presentada, se verifica su existencia en el plano, sin que implique ningún tipo de aprobación por parte del despacho de la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá frente a su distribución, conforme la parte considerativa.

Expediente 25126-2-22-0135

25 126 - 2 - 24 - 0314 de

14 NOV 2024

Por la cual se aclara el Acto Administrativo No. 25126-2-23-0099 de 16 de marzo de 2023 "Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente, Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Modificación, Reforzamiento Estructural, Adecuación, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal para los predios identificados como: A- LOTE SAN MIGUEL, con Código Catastral 251260100000001450025000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98486 (Matriz) y B- LOTE SANTA ISABEL, con Código Catastral 251260100000001450024000000000, Matricula Inmobiliaria 176-98542 ubicados en el sector Siete Vueltas, Vereda Chuntame del municipio de Cajicá (Cundinamarca), se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones".

2. Frente a la corrección en la sumatoria por un error de carácter aritmético, se toma para la casilla correspondiente a:

| DESCRIPCIÓN | AREAS PRIVADAS | | AREAS COMUNES | | TOTAL |
|-------------|----------------|----------|---------------|-----------|------------|
| | CONSTRUIDAS | LIBRES | CONSTRUIDAS | LIBRES | |
| TOTAL FINAL | 717.20 M2 | 53.13 M2 | 219.33 M2 | 171.84 M2 | 1161.50 M2 |

PARAGRAFO: Mediante la presenta aclaración se adoptan nuevamente tres (03) copias de la plancha PH4, donde se establece la corrección y se indican los nuevos coeficientes de copropiedad, dejando sin efectos jurídicos los aprobados con fecha 16 de marzo de 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO. Los demás artículos y disposiciones contenidas en Administrativo No. 25126-2-23-0099 de 16 de marzo de 2023, mantendrán su mismo contenido, valor material y literal sin modificación alguna.

ARTÍCULO TERCERO. 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..... 14 NOV 2024


ARQ. ANDREA PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICA



Proyectó: César Leonardo Garzón Castiblanco

Ejecutoriada a los 22 NOV 2024