Secretaría de Urbanismo y Desarrollo Territorial

2024 - SUD.01497

Sopó, jueves 01 de febrero de 2024

Señor:
OMAR CASALLAS
Correo electrónico: omarcasallas8@gmail.com
Tel. 3138923900

Asunto: Requerimiento Radicación No.287/2023 –Licencia de Parcelación –Vereda El Chuscal Municipio de Sopó.

En el asunto de la referencia y una vez revisada la documentación radicada, de acuerdo al decreto 1077 de 2015 y al Plan Básico de Ordenamiento Municipal le informo que se debe aportar las siguientes observaciones para continuar con el trámite:

REVISIÓN DOCUMENTAL:

1. Debe diligenciar en el formulario único nacional que el tipo de tramite también corresponde a una solicitud de licencia de construcción, así mismo en el numeral 1.5, Literal g. DEMOLICIÓN, si es demolición total o parcial.
2. Debe aportar copia del pago del impuesto predial del año vigente.
3. Aportar la disponibilidad de servicio de energía.
4. Debe aportar copia de las escrituras 278 de 2017 y 206 de 2018.
5. Debe aportar copia documento de identidad del representante legal de INVERSIONES CAJUDA S.A.S.
6. Debe aportar poder debidamente otorgado al señor OMAR CASALLAS, por parte del representante legal de INVERSIONES CAJUDA S.A.S.
7. Debe aportar poder debidamente otorgado al señor OMAR CASALLAS, por parte del representante legal de ACUARELA MER SAS. → Original
8. El poder aportado debe contener las firmas totales y datos de quienes otorgan poder como del apoderado.
9. Debe aportar memorial de responsabilidad del parcelador, director de la construcción e ingeniero topógrafo.
10. El arquitecto debe aportar copia del documento de identidad.
11. El profesional ingeniero topógrafo debe aportar certificado de vigencia profesional y copia del documento de identidad.
12. Debe aportar los estudios detallados de riesgo por remoción en masa e incendio.
13. Se deberá aportar un avaluó comercial, para la respectiva compensación de acuerdo en la establecido en la Resolución 620 del 2008, Acuerdo Municipal 038 de 2014 modificado mediante el Acuerdo 007 de 2022 y Decreto 093 093 de 2022, Decreto 1170/2015 y Ley 1673 de 2013.
14. Una vez se radique la respuesta al acta de requerimientos por favor aportar las firmas del formulario en original.

PLANOS URBANISTICOS:

15. Se debe incluir dentro del cuadro de áreas, el área de cada construcción existente que se pretende demoler.
16. Para tener mayor comprensión de la información se requiere que se ajuste el cuadro de áreas de esta manera:

CUADRO DE ÁREAS DE PARCELACIÓN	
ÁREA BRUTA DEL LOTE SOBRE SUELO RESIDENCIAL SUBURBANO ESPECIAL	xxxx M^2

ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL (vía departamental – segundo orden – ley 1228-2008)	xxxx M^2
a) ÁREA AFECTACIÓN AMBIENTAL (si aplica - cuerpos de agua)	xxxx M^2

d) ÁREA TOTAL AFECTACIONES	xxxx M^2

a-b-c = ÁREA NETA PARCELABLE (descontando afectaciones)	xxxx M^2

ÁREA UTIL EN ESTE CASO ES LA MISMA ÁREA NETA DEL PREDIO (compensación económica)	xxxxM^2
ÁREA DE CESIÓN A COMPENSAR – 25% DEL ÁREA NETA (UTIL) URBANIZABLE	xxxxM^2

Si la cesión para espacio público, se va a compensación económicamente, se deberá aportar un avaluó comercial, para la respectiva compensación de acuerdo en la establecido en la Resolución 620 del 2008, Acuerdo Municipal 038 de 2014 modificado mediante el Acuerdo 007 de 2022 y Decreto 093 093 de 2022, Decreto 1170/2015 y Ley 1673 de 2013.

DESARROLLO PARCELACIÓN POR ETAPAS (AREA NETA-UTIL)	xxxm2
ETAPA 1	xxxm2
ETAPA 2	xxxm2
ETAPA 3.....	xxxm2

ÁREA PARA VIVIENDA CAMPESTRE = 10 VIVIENDA POR HECTÁREA (suburbano especial)	xxxx unidades Residenciales

ÁREA ESTABLECIDA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL REQUERIDA	XXXX M2
ÁREA ESTABLECIDA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTA	XXXX M2

17. Se debe ajustar el cuadro de áreas del equipamiento comunal privado, con todos los ajustes de áreas, según lo establece el decreto 080 de 2010, articulo 174 para vivienda campestre:

"2. Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de desarrollos agrupados de vivienda campestre y en los usos comerciales, institucionales e industriales de clases II y III, en las proporciones indicadas en el Cuadro Nº 6. En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

En usos comerciales, institucionales e industriales, el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.
La distribución de las áreas destinadas a los diferentes usos comunales será la establecida en el Cuadro No. 7, como porcentaje mínimo del área total de usos comunes.

Cuadro No. 6

USO	**PROPORCION DEL AREA DE CESION PRIVADA**
Agrupado de vivienda campestre	16.50 metros cuadrados por habitante (con 5.50 habitantes por vivienda)

Cuadro No. 7

USO	**ZONAS VERDES Y RECREATIVAS PRIVADAS**	**SERVICIOS COMUNALES**	**ESTACIONA-MIENTOS ADICIONALES**
Agrupado de vivienda campestre	70-80 %	10-20 %	0-10 %

La gradualidad de las proporciones se fijará por parte de la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción)

18. Se debe corregir el área y la franja de afectación vial presentada debido a que con base en la ley 1228 de 2008 se determina lo siguiente:

Artículo 2°. *Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:*

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.

2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.

3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. *En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.*

Es decir que se debe cumplir con el aislamiento de mínimo 30 metros y el propuesto por ustedes es de únicamente 22.5 metros.

19. En el plano de implantación y localización se deben evidenciar los aislamientos y las afectaciones debidamente acotadas.
20. Anexar el diseño de una bahía de desaceleración al lado y lado de la vía longitudinal dicha calzada debe ser mínimo de 8mts.
21. Anexar plano de redes de acueducto, alcantarillo y energía eléctrica con la ubicación de las subestaciones ya que esta información será requerida posteriormente por Enel codensa.
22. Se debe aportar *"Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua de acuerdo con lo dispuesto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial."* Según lo establece el Decreto 1025 del 31 de diciembre de 2021.
23. Anexar plano de forestación y/o reforestación teniendo en cuenta que el municipio de Sopó hace parte de los municipios que conforman la Cuenta Alta del Rio de Bogotá y dando cumplimiento al parágrafo 2. del artículo 173 del Plan básico de Ordenamiento Territorial – decreto 080 de 2010.
24. Las áreas de cesión no pueden corresponder a zonas de riesgo o rondas de quebradas, nacederos, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior al 60%.

Notas:

• Se debe tener presente como solicitante, lo establecido en el Decreto 1783 de 2021 en su: *"Artículo 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones*

ALPena

que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia, el cual, salvo renuncia expresa, se reanudará el día hábil siguiente al vencimiento del término máximo con el que cuenta el solicitante para dar respuesta al acta de observaciones. El lapso de tiempo entre la expedición del Acta de observaciones y la comunicación de la misma, no será contabilizado dentro del término que la curaduría tiene para pronunciarse."

• La respuesta a los requerimientos debe ser cumplido en su totalidad y las aclaraciones deben ser radicadas conjuntamente por una sola vez es decir resolver en un consolidado los requerimientos documentales, técnica, urbanística, haciendo claridad que no se recibirá información parcial con el objeto de evitar confusiones en la revisión considerando que este despacho solo puede hacer requerimientos por una sola vez y en caso de incumplimiento se entenderá por desistido el proceso. La respectiva información deberá ser radicada en la ventanilla única de recepción de la Alcaldía Municipal.

• Como respuesta al acta de observaciones NO se emitirá ningún concepto de tipo verbal por parte de funcionarios de este despacho, la respuesta a los requerimientos se dará únicamente mediante acto administrativo motivado.

• Una vez realizados los ajustes al proyecto presentar una (1) copias impresas del proyecto de Urbanístico de la Parcelación con todos los planos deben estar firmados en original por los diseñadores del proyecto (arquitecto, ingenieros y propietarios (s)) y una copia de los diseños en CD o USB, en AutoCAD o versión compatible. La otra copia de planos se entregará una vez sea liquidado el proyecto.

Cordial saludo,

EDWIN ALEXANDER MORENO SEGURA
Secretario de Urbanismo y Desarrollo Territorial.

Secretario de Urbanismo y Desarrollo Territorial.
Con copia: Archivo
Aprobó: Ing. **Edwin Alexander Moreno Segura**

Proyectó - Revisó:

Arq. ANDREA LORENA PEÑA OLAYA
Profesional Universitario

ALPena