



RESOLUCIÓN No 684

( 05 DIC 2012 )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE APELACION”**

El Alcalde Municipal en uso de sus atribuciones conferidas por la Constitución Política, procede a Resolver Recurso de Apelación interpuesto por **JULIAN GUSTAVO HERRERA ARCINEGAS**, contra la decisión mediante oficio 1094 de junio veintiocho (28) de dos mil doce (2012).

**ANTECEDENTES**

1. Da origen a las presentes diligencias solicitud radicada por el señor **JULIAN GUSTAVO HERRERA ARCINEGAS**, en su calidad de gerente liquidador de la empresa **CI OTILIA FLOWER EU**, el veinticinco (25) de Junio de dos mil doce (2012), requiriendo Paz y Salvo por concepto de Contribución de Pago de Plusvalía.
2. Mediante oficio 1094 de Junio veintiocho (28) de dos mil doce (2012), se da respuesta al señor **JULIAN GUSTAVO HERRERA ARCINEGAS**, por parte de la Gerencia Financiera, decisión que fue notificada el día cinco (5) de Julio de dos mil doce (2012).
3. Con escrito presentado el doce (12) de Julio del mismo año, se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la decisión adoptada mediante oficio 1094, recursos que se sustentan en lo siguiente:
  - a. Expone que el día veinticinco (25) de junio de dos mil doce (2012) acudió al despacho con el objeto de obtener certificación en la que se declarara por parte de la administración del Municipio de Cajicá, que la sociedad Comercial denominada **CI OTILIA FLOWER EU**, propietaria de un inmueble ubicado en el Municipio de Cajicá, se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y demás cargas impositivas.
  - b. Aclara que en su escrito expuso que de conformidad con lo preceptuado en el Art. 7 del Decreto 062 de 2008, se encontraba exento del pago de la contribución denominada Plusvalía, y que en su momento allego y probo que el lote de propiedad de la empresa, había obtenido por parte de la Administración de Municipio de Cajicá, en el año 2005, reconocimiento de área construida, la cual tiene efecto y alcance de una Licencia urbanística, tal como lo describe las normas, Decreto 1600 del 2005.
  - c. Informa que con fecha cuatro (4) de Julio, se le notifico el oficio 1094 de dos mil doce (2012), expedido por la Gerencia Financiera, en el que se señala que el derecho que se otorga mediante Resolución 566 (sic) de 2005, no tiene calidad de Licencia a la luz de lo contemplado en el Decreto 1469, por lo que el acto administrativo concede es el RECONOCIMIENTO DE UN AREA CONSTRUIDA SIN LICENCIA DE CONSTRUCCION.
  - d. Que el propietario del inmueble en el año 2005, solicito mediante comunicación radicada bajo el No 401-05, y con base en lo señalado en el Acuerdo 008 del 2000, el reconocimiento de un área construida para el uso de cultivos bajo invernadero, lo cual le fue otorgado mediante Resolución 556 de septiembre 12 de 2005, concediéndole licencia construcción para un área de 14.028,4 metros cuadrados.

**Progreso con Responsabilidad Social**



05 DIC 2012

- e. Que el propietario del inmueble cumplió a cabalidad con la exigencia señalada en el Art. 4 de la Resolución 566 (Sic) del 2005, lo cual se corrobora con el certificado de pago expedido por la oficina 068 de la Institución Bancaria MEGABANCO, el día 27 de septiembre del 2005, por tanto se dio cumplimiento a todas las exigencias solicitadas en el Acto administrativo enunciado.
- f. Aclara igualmente que el Art 57 del Decreto 1600 del 2005 (Sic) señala claramente que, el reconocimiento de edificaciones, es la actuación por medio de la cual el curador o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencia, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de Junio de 2003 que no cuentan con Licencia de Construcción.
- g. Expone que el Art 64 del Decreto 1600 del 2005, señala que el acto por el cual se hace el reconocimiento de la construcción deberá ser motivado, causara los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.
- h. Aclara que los ARGUMENTOS DE DERECHO QUE SOPORTAN LA PETICION SON:
  - i. Refutar lo expuesto por la administración Municipal, que lo contemplado en la Ley 57 de 1887, y demás normas concordantes, las cuales hablan sobre la aplicación de la Ley en el tiempo, por lo que considera que no es congruente con el ordenamiento jurídico interno Colombiano, el hecho de que una norma emitida en el 2010, pueda ser aplicada a hechos ocurridos en el 2005, fecha en la que se expidió el Acto administrativo que otorga el derecho a la empresa.
  - ii. Aclara que las normas que reglamentaban el acto administrativo producido, es decir 556 de septiembre 12 de 2005, eran Decreto 1052 de 1998, Art 57 del Decreto 1600 del 2005, por lo que aclara que las mismas no han sido sacadas del mundo jurídico por el ejercicio de la acción pública de nulidad
  - iii. Solicita recordar que en las normas arriba mencionadas esta prevista la figura del reconocimiento, que en su Art 57 define en qué consiste, y en su Art 59 señala quienes podrán ser titulares del mismo.
  - iv. Expresa que los alcances y efecto de un acto de reconocimiento, el decreto 1600 de 2005, replica lo previsto en el Art 33 del Decreto 1052 de 1998, en el sentido de señalar que el acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causara los mismos gravámenes existentes para la Licencia de construcción, y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.
  - v. Posteriormente aclara lo expuesto en el Art 64 del Decreto 1469 de 2010.
  - vi. Por lo anterior considera que queda demostrado, que la empresa propietaria del inmueble, y titular del derecho otorgado por Resolución 566 (Sic) del 2005, cumplió con sus obligaciones en el sentido de realizar las obras allí señaladas, cumplió con todas y cada una de las exigencias que en materia de construcción fueron concedidas, por lo que considera que el acto de reconocimiento, no ha sido revocado y por ende tiene los efectos y alcances de una Licencia tal y como lo prescriben las normas citadas a lo largo del recurso

**Progreso con Responsabilidad Social**



05 DIC 2012

- vii. Aclara que el Art. 2 de la Resolución 566 (sic) del 2005, señala textualmente: “ LA LICENCIA OTORGADA EN EL ARTICULO ANTERIOR ESTARA SUJETA A LAS SIGUIENTES CONDICIONES ESPECIALES ... ” con lo que considera se corrobora lo dicho anteriormente.
  - viii. Por todo lo anterior concluye que el lote de propiedad de la empresa que representa, fue excluida del pago de dicha contribución tal y como reza en el Art 7 del Decreto 067 de agosto 10 de 2009.
  - ix. Por lo tanto solicita que se declare que la Resolución 566 (Sic) del 2005 tiene los mismos efectos y alcances en cuanto a derecho se requiera a los previstos para las licencias de construcción urbanísticas.
  - x. Que en consecuencia de los anterior, se revoque la decisión proferida mediante oficio 1094, y en su defecto se expedida la certificación de paz y salvo solicitada.
4. La Gerencia Financiera concedió el recurso de Apelación, y ordena remitir las diligencias a este despacho a fin de entrar a decidir el mismo.
  5. A las diligencias igualmente se allega escrito el día veinte (20) de Noviembre de dos mil doce, sustentando recurso de apelación, contra el oficio 1094 de 2012, escrito que se allega a las diligencias.

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Revisadas las anteriores diligencias y como quiera que este Despacho es competente para entrar a resolver el recurso de Apelación interpuesto, atendiendo lo contemplado en el Art. 50 No 2 del Decreto 01 de 1984; Habiéndose presentado y sustentando el mismo, dentro del término de Ley (Art 51 y 52 del Decreto 01/84), por lo tanto este Despacho procede a resolverlo.

Lo primero que se debe establecer, es si el predio de propiedad la empresa **C.I OTILIA FLOWERS S.A** está gravada con el pago de plusvalía, y segundo, si la misma se encuentra exenta del mismo teniendo en cuenta que el doce (12) de Septiembre de dos mil cinco (2005) obtuvo el reconocimiento de la Construcción a través del acto administrativo No 556.

Es necesario igualmente aclarar que el escrito por medio del cual se sustenta el recurso interpuesto, allegado el día veinte (20) de Noviembre de dos mil doce (2012), fue presentado de forma extemporánea, y para resolver el recurso solo se tendrá el cuenta la sustentación presentada el día doce (12) de Julio de dos mil doce (2012), el cual se encuentra visible a folio 24,25 y 26 de las presentes diligencias.

A fin de determinar si el predio de propiedad de la empresa **C.I OTILIA FLOWERS S.A**, ubicado en la Vereda rio grande, se encuentra gravado con plusvalía, es necesario acudir a lo establecido en el Decreto Municipal 067 de 2009 modificado por el 039 de 2010, Por medio del cual se liquida el efecto plusvalía en el Municipio de Cajicá, y se determina el Monto de la respectiva Participación.

El problema jurídico que debe resolverse se circunscribe en determinar si la sociedad recurrente se encuentra exenta del pago de la plusvalía

La sociedad recurrente considera que se encuentra exenta en atención a lo dispuesto en el artículo 7 del decreto 067 de 2009 que exceptúa del pago de plusvalía a los predios que hayan obtenido licencia con anterioridad a la ejecutoria del decreto 067, aduciendo que obtuvo el “reconocimiento a una área construida sin licencia de construcción” mediante resolución 556 de Septiembre doce (12) de dos mil cinco (2005)

**Progreso con Responsabilidad Social**



Planteado el problema jurídico a resolver en los anteriores términos se tiene lo siguiente:

El Decreto 039 de 2010 "por el cual se modifica el Decreto 067 de 2009" por el cual se liquida el efecto plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca y se determina el monto de la respectiva participación" en su artículo 1 dispone lo siguiente:

"Los inmuebles a que se refiere el presente decreto, que aparecen en el anexo No. 1 y que hayan obtenido licencia urbanística con anterioridad a la ejecutoria del Decreto 067 de 2009, no están sujetos al pago de participación en Plusvalía, salvo que la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo, o de su prórroga y el titular requiera una nueva licencia. Quien haya obtenido licencia urbanística, en legal y debida forma, con anterioridad al presente decreto y solicite modificaciones basadas en la norma urbanística vigente al momento que le fuese otorgada la licencia, tampoco serán objeto de Plusvalía.  
Parágrafo (...)"

Conforme a la norma antes transcrita, se colige que los predios que están exentos del pago de participación en plusvalía son aquellos que con anterioridad a la ejecutoria del decreto 067 de 2009, hayan obtenido licencia urbanística en legal y debida forma.

En consecuencia, resulta imprescindible determinar si la sociedad recurrente con anterioridad a la ejecutoria del Decreto 067 de 2009 obtuvo en legal y debida forma licencia urbanística.

Es cierto como lo afirma la sociedad recurrente que en el año dos mil cinco (2005) obtuvo el reconocimiento de una área construida sin licencia de construcción, en consecuencia, el problema a definir se traduce en determinar si jurídicamente el reconocimiento de una área construida sin licencia de construcción es lo mismo jurídicamente que una licencia urbanística obtenida en legal y debida forma.

Para la época de expedición del Acto Administrativo No 556, se encontraba vigente el Decreto 1600 de 2005, aplicable al caso, el cual establece en el Título I. todo lo referente a las Licencias Urbanísticas, contemplando en el Art. 1, la definición de la misma como la **autorización previa**, expedida por el curador, o la autoridad municipal o distrital competente para adelantar obras de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones; parcelación, loteo o subdivisión de predios. (Subrayado y Negrilla fuera de texto)

En el Art. 2 de la misma norma, encontramos la clasificación de las Licencias Urbanísticas, entre las cuales tenemos: Licencia de Urbanización, Parcelación, subdivisión, Construcción, e intervención del espacio público.

Seguidamente encontramos el título II, del mismo Decreto (decreto 1600 de 2005), el tema de Reconocimiento de Existencia de Edificaciones, y en su Art. 57 define el reconocimiento de edificaciones como la **actuación** por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, **declara la existencia** de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Por lo expuesto anteriormente es claro que la principal característica de la Licencia de construcción, es que la misma es una autorización previa, y no posterior a la realización de la construcción, que dentro de la clasificación que tiene la norma de las Licencias no se haya contemplada la de reconocimiento, que teniendo en cuenta la definición contenida en el Art 57, el reconocimiento es una actuación que declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos, por lo anterior y al observar diferencias en estos tipos de conceptos, considera el despacho que el acto administrativo que declara la existencia de una construcción NO puede ser catalogado como Licencia, pues son temas totalmente diferentes y es precisamente por ello que el legislador en la misma norma da tratamiento en títulos y capítulos diferentes

**Progreso con Responsabilidad Social**



Aduce igualmente el recurrente que el Art 64, menciona que la expedición del acto de reconocimiento de la existencia de edificación, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción, y tendrá los mismos efectos legales.

Si bien es cierto, una licencia de construcción causa gravámenes como son los impuestos de construcción, de delineación, y de ocupación de vías, el acto administrativo que otorga un reconocimiento, no puede ser exento de estos gravámenes, pues los mismos se generan por la construcción realizada, y muy acertada es la posición, que el Art 4 de la Resolución 556 de septiembre 12 de 2012, La Gerencia de Planeación e Infraestructura, impone los mismos a la empresa CI OTILIA FLOWERS S.A, ordenando un pago de diez millones doscientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y tres pesos (\$10.257.683,00) por concepto de delineación y construcción.

Por otro lado y en cuanto a los efectos del acto, el Art 28 del Decreto 1600 de 2005, expone que el otorgamiento de la Licencia determinara la adquisición de los derechos de construcción, y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo, por lo tanto estos efectos hacen referencia es respeto de la construcción, para el caso del acto de reconocimiento es la obtención de la legalización de la edificación realizada de forma ilegal.

Por lo anterior considera el Despacho que al no ser el acto administrativo de reconocimiento de edificación catalogado como una Licencia de construcción, la empresa **C.I OTILIA FLOWERS S.A y/o CIO OTILIA FLOWER EU**, No reúne los requisitos contemplados en el Art 7 del Decreto 069 de 2009, y/o Art 1 del Decreto 039 de 2010, por lo tanto No estaría exenta del pago correspondiente a plusvalía.

En merito de lo anteriormente expuesto el Alcalde Municipal de Cajicá, en uso de sus facultades legales

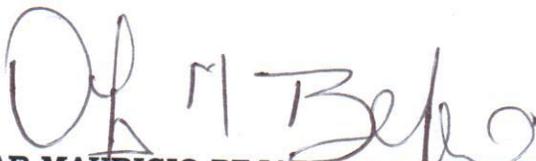
#### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO: ACLARAR** el oficio 1094 de junio veintiocho (28) de dos mil doce (2012) en cuanto a la norma aplicable al caso, esto es Decreto 1600 de 2005, Decreto 067 de 2009 el cual fue modificado por el Decreto 039 de 2010.

**ARTICULO SEGUNDO: CONFIRMAR** la decisión adoptada mediante Acto 1094 de Junio veintiocho (28) de dos mil doce (2012), por lo tanto no expedir certificado de paz y salvo hasta tanto se cancele el valor correspondiente a la contribución de plusvalía

**ARTICULO TERCERO:** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**OSCAR MAURICIO BEJARANO NAVARRETE**  
ALCALDE MUNICIPAL

Proyectó y digito: Pilar C.  
Reviso y aprobó: Dra. Nubia González Cerón.  
Sr. Carlos Pinto.

**Progreso con Responsabilidad Social**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ  
DESPACHO MUNICIPAL

**EDICTO No 003 – 2012**

**HACE SABER**

Que dentro de la solicitud elevada por **JULIAN GUSTAVO HERRERA ARCINIEGAS**, en su calidad de Gerente liquidador de la empresa **CI OTILIA FLOWER EU** se ha proferido Resolución No 684 de Diciembre cinco (5) de dos mil doce (2012), y en su encabezamiento y fecha pertinente dice: **DESPACHO DEL ALCALDE, RESOLUCIÓN No 684, Diciembre cinco (5) de de dos mil doce (2012) VISTOS... RESULTANDOS... CONSIDERANDOS... Y, RESUELVE: PRIMERO: ACLARAR** el oficio 1094 de Junio veintiocho (28) de dos mil doce (2012) en cuanto a la norma aplicable al caso, esto es, Decreto 1600 de 2005, Decreto 067 de 2009 el cual fue modificado por el Decreto 039 de 2010. **SEGUNDO: CONFIRMAR** La decisión adoptada mediante acto 1094 de Junio veintiocho (28) de dos mil doce (2012), por lo tanto no expedir certificado de Paz y Salvo hasta tanto se cancele el valor correspondiente a la contribución de plusvalía. **TERCERO:** Contra la presente decisión no procede recurso alguno. **NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE (Firmado) OSCAR MAURICIO BEJARANO NAVARRETE, Alcalde Municipal.**

*Para notificar al señor **JULIAN GUSTAVO HERRERA ARCINIEGAS**, en su calidad de Gerente liquidador de la empresa **CI OTILIA FLOWER EU**, y/o a su apoderado Dr. **HEBER ESQUIVEL BENITEZ**. Se fija el presente Edicto en un lugar público y visible de la Alcaldía Municipal por el término de diez (10) días, hoy veintiocho (28) de Diciembre de dos mil doce (2012) a las siete de la mañana (7:00 AM) de conformidad con lo establecido en el Artículo 45 de C.C.A.*

**CLAUDIA DEL PILAR CUERVO CHAVES**  
**PROFESIONAL UNIVERSITARIO ( E )**

*Proyecto y Dígito: Pilar C.*  
*Reviso y Aprobó: Pilar C.*

**Progreso con Responsabilidad Social**