

residencial, sin embargo considera no existe mayor edificabilidad, y/o mayor beneficio en norma Institucional para el mismo.

- g. Aclara igualmente que atendiendo lo contemplado en el Art 1. Del Decreto 039 de 2010, el predio **EL CANDIL** debe ser exonerado de plusvalía ya que contaba con Licencias urbanísticas que daban derecho al uso **INSTITUCIONAL** con anterioridad a la adopción del Acuerdo municipal No 21 de 2008, y las mismas no perdieron vigencia por vencimiento del plazo toda vez que fueron ejecutadas y/o desarrolladas y según la normativa y se entienden ejecutoriadas no vencidas. Indica que la Resolución 465 de 2009 tiene vigencia de su prórroga hasta el 13 de agosto de dos mil doce (2012) y anexa copia, y aclara que la misma fue ejecutada en su totalidad, y, para la fecha de expedición del Decreto 067 de 2009 y 039 de 2010 contaban con la vigencia original.
- h. Indica igualmente que como fundación ha pagado todos los impuestos prediales y de industria y comercio con puntualidad, y ha servido a la educación de Cajicá con una asociación de colegios, expresa que ha participado con la junta de acción comunal y desde el año 2015 con el plan de desarrollo de una Cajicá Bilingüe y el programa de iniciación al bilingüismo con los niños de tercero de primaria de los seis colegios públicos.
- i. Por todo lo anterior solicita se reponga la Resolución, se fije la exoneración y se desafecte el predio de la oficina de registro e instrumentos públicos.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Revisadas las anteriores diligencias y teniendo en cuenta lo resuelto mediante acto administrativo 617 de Diciembre dieciocho (18) de dos mil quince (2015) y observados los argumentos expuestos en el recurso de Reposición presentado por el señor **AUGUSTO FRANCO ARBELAEZ** en calidad de Rector de la fundación Colegio Cardenal John Henry Newman, este Despacho considera lo siguiente:

Efectivamente el predio objeto de la solicitud ha obtenido Licencia de construcción en la modalidad de Ampliación 602 de enero tres (3) de mil novecientos noventa y siete (1997), Reconocimiento de construcción No 1040 de Noviembre dieciséis (16) de dos mil siete (2007), Licencia de construcción en la modalidad de ampliación No 048 de Febrero quince (15) de dos mil cinco (2005), Licencia de construcción en la modalidad de ampliación No 465 de agosto trece (13) de dos mil nueve (2009), Licencias urbanísticas que fueron otorgadas en la modalidad de Uso Institucional, las cuales en su momento fueron expedidas previo cumplimiento de los usos y normas urbanísticas vigentes al momento de su expedición.

De la misma forma la Secretaria de Planeación certifica que el predio objeto de la solicitud, con la entrada en vigencia del Acuerdo 021 de 2008, siendo **RURAL** se incorpora como **SUB URBANO RESIDENCIAL** (Ver folios 36 y 37), y, atendiendo lo contemplado en el Art 74 de la Ley 388 de 1997, se determina como hecho generador La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, **lo que indica que efectivamente existe la acción Urbanística**, esto es Acuerdo 021 de 2008, y el hecho generador de la Plusvalía, esto es el cambio de RURAL a SUB URBANO.

3/15





Por lo anterior y si entendemos la Plusvalía como el incremento que se obtiene en el valor de un bien inmueble al pasar de ser Rural a Suburbano, y en donde obviamente igual se genera un incremento en el aprovechamiento del mismo, el cual se ve reflejado en, un mejor valor, un mayor índice de construcción, y/o un mayor índice de ocupación, situación esta que no se supone por parte de la autoridad, si no que se encuentra contemplada en el Art. 145 del Acuerdo 021 de 2008, (Norma Urbanística General para suelo Rural y Rural Sub-urbano).

El despacho respeta pero no comparte los argumentos del recurso, y aclara al recurrente que son situaciones diferentes, la clasificación que tiene un predio (rural, Urbano, sub urbano), y otra, es el uso que se le puede dar al mismo (comercio y servicios, residencial, institucional, agropecuario, etc.), pues para que se afecte con el gravamen de la plusvalía, se encuentra como hecho generador, es el cambio en la clasificación del suelo, situación diferente a la que se argumenta en el recurso cuando indica que el predio está dedicado por más de quince (15) años al uso **INSTITUCIONAL**

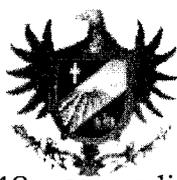
Indica en su recurso que no es suficiente que con la decisión se configure una acción urbanística, si no que es necesario que esa decisión administrativa suponga que efectivamente el inmueble tendrá un mayor aprovechamiento, es por ello, que el Despacho aclara que la decisión recurrida, Resolución 617 de Diciembre 18 de 2015, no es la que configura la acción urbanística, pues como se indicó anteriormente la acción urbanística se contempla precisamente es en el Acuerdo 021 de 2008, y el hecho generador es el cambio de **Rural a Sub urbano Residencial**; y es justamente por este cambio efectivo del tipo de suelo, y por los beneficios que con ello se obtienen, que el inmueble se afecta con el gravamen de Plusvalía, y tan claro está, que una vez queda ejecutoriado el Decreto 067 de 2009, por medio del cual se Liquidada el Efecto Plusvalía en el Municipio de Cajicá, y se determina el monto de la respectiva participación, esto es, once (11) de agosto de dos mil nueve (2009), y, atendiendo lo contemplado en el Art. 81 de la Ley 388 de 1997, se realizó la inscripción correspondiente en el Certificado de tradición del inmueble, la cual se realizó el veintiuno (21) de abril de dos mil diez (2010) - (Ver anotación No 10).

Por otro lado es anotar que el Artículo primero del Decreto 039 de Julio primero (1) de dos mil diez (2010) establece: ***“El Artículo 7 del Decreto 067 de 2009 quedara así: ARTICULO 7. Los inmuebles a los que se refieren el presente Decreto, que aparecen en el Anexo 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 la 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.”*** (Negrilla y cursiva fuera de texto)

Observada la documentación allegada por el recurrente se encuentran copias de las siguientes Licencias urbanísticas, otorgadas al predio ubicado en la Vereda Rio Grande, lote denominado **EL CANDIL** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **176-19565**:

1. Licencia de construcción en la modalidad de ampliación No 602 expedida el tres (3) de enero de mil novecientos noventa y siete (1997) con vigencia hasta el tres (3) de Enero de mil novecientos noventa y nueve (1999).

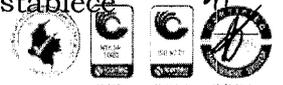




2. Resolución 048 por medio de la cual se otorga Licencia de ampliación de construcción para uso Institucional, expedida el quince (15) de Febrero de dos mil cinco (2005), por lo anterior y teniendo en cuenta lo contemplado en el Decreto 1052 de 1998, Art 24 la misma tenía vigencia hasta Febrero de dos mil siete (2007)
3. Resolución 1040 por medio de la cual se otorga reconocimiento a un área construida sin licencia, expedida el 16 de Noviembre de 2007, de acuerdo a lo contemplado en el Art. 2 del Decreto 564 de 2006 la misma no se encuentra clasificada como Licencia de urbanismo, por lo tanto para el presente análisis no se tendrá en cuenta.
4. Resolución 465 por medio de la cual se otorga Licencia de construcción, en la modalidad de ampliación, institucional tipo III, expedida el trece (13) de agosto de dos mil nueve (2009), por lo tanto y atendiendo lo contemplado en el Art. 7 del Decreto 4397 de 2006, tiene vigencia hasta el trece (13) de agosto de dos mil once (2011), pero la misma fue prorrogada hasta el trece (13) de agosto de dos mil doce (2012), Licencia otorgada posterior a la ejecutoria del Decreto 067 de 2009, por lo tanto no se tendrá en cuenta en el presente análisis.

Visto lo anterior tenemos que las Licencias urbanísticas No 602 y la otorgada mediante Resolución 048 ha sido obtenida con anterioridad a la ejecutoria del Decreto 067 de 2009, toda vez que el mismo es expedido el día diez (10) de agosto de dos mil nueve (2009), quedando ejecutoriado el once (11) de agosto de dos mil nueve (2009), cumplimiento así con el primero de los requisitos contemplado en el Art.1 del Decreto 039 de 2010; Pero igualmente en la misma norma existe una aclaración, a decir: **“salvo que la licencia pierda su vigencia...”** por lo anterior es necesario aclarar que el termino de validez de la Licencia de construcción, este se encuentra indicado en los Decretos 1052 de 1998 y 564 de 2006, de acuerdo a la fecha de expedición, pero dentro de los cuales se indica que las mismas tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses, prorrogables por doce (12) meses más, de la misma forma observando lo contemplado en el Art 66 del Decreto-Ley 01 de 1984, (Norma vigente al momento de expedir la Resoluciones objeto de estudio) que establece: **Perdida de fuerza ejecutoria. Art. 66. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo, pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos: ... 5. Cuando pierdan su vigencia.** es por ello que para el Despacho está totalmente claro que los actos administrativos allegados a la petición a la fecha claramente han perdido su vigencia, precisamente por ello no estarían cumpliendo con el segundo de los requisitos contemplados en el Decreto 039 de 2010, Artículo primero, para aplicar la exoneración del gravamen de Plusvalía aplicado al inmueble denominado **EL CANDIL**.

En cuanto al recurso de apelación interpuesto, y teniendo en cuenta que el acto administrativo objeto del recurso, esto es Resolución 617 de Diciembre dieciocho (18) de dos mil quince (2015) fue emitido por el Alcalde Municipal y no existiendo dentro de la planta de personal, la estructura funcional y/o administrativa un superior jerárquico del funcionario que lo expide, y teniendo en cuenta lo contemplado en el Art. 74 de la Ley 1437 de 2011, establece: **“Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos: ... 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito. ...”** el mismo sería improcedente, y es precisamente por ello que el Artículo Tercero de la Resolución objeto del recurso de Apelación establece que contra la decisión solo procede el recurso de reposición





Por lo anteriormente expuesto, y como quiera que no existe duda que el predio denominado **EL CANDIL** e identificado con el **FMI 176-19565** y código catastral **2512600000031340** se encuentra gravado con el Gravamen de plusvalía, pues el mismo es objeto de una acción urbanística contemplada en el Acuerdo 021 de 2008, la que conlleva a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad o mejor uso del mismo, y, teniendo en cuenta que las licencias allegadas a la fecha han perdido su vigencia, por lo tanto no se encontraría dentro de la excepción contemplada en el Decreto 039 de 2010, Art 1. Para su exoneración, es por ello que el Despacho respeta pero no comparte los argumentos expuesto por el señor **AUGUSTO FRANCO ARBELAEZ**, rector de la Fundación Colegio Cardenal John Henry Newman, y, es por ello que el Alcalde Municipal de Cajicá, en uso de sus facultades Constituciones y Legales.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: NO REPONER la decisión adoptada mediante acto administrativo No 617 de Diciembre dieciocho (18) de dos mil quince (2015).

ARTICULO SEGUNDO: RECHAZAR por improcedente el recurso de Apelación interpuesto mediante escrito presentado por el señor **AUGUSTO FRANCO ARBELAEZ**, En calidad de rector de la fundación colegio Cardenal John Henry Newman.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente **NO** procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ORLANDO DIAZ CANASTO
ALCALDE MUNICIPAL

Digito: Pilar Cuervo, Profesional Universitario (E)

Reviso y Aprobó: Dr. Antonio Poveda Dorado, Director Jurídico.

Reviso y Aprobó: Dra. Elizabeth Vargas Gómez, Secretaria de Gobierno

Reviso y Aprobó: Dra. Amanda Pardo, Asesor Externo





CONSTANCIA DE PUBLICACION

Cajicá, Marzo ocho (8) de dos mil dieciséis (2016), a las siete (7:00A.M.) de la mañana, se publica el presente resolución en la cartelera oficial por el término de Ley.

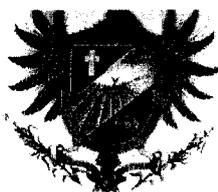
LILIANA AFANADOR CASAS
Secretaría del Despacho

CONSTANCIA DE DESFIJACION

Cajicá, marzo, ocho (8) de dos mil dieciséis (2016), a la una de la tarde (5:00P.M), se desfijó de la cartelera oficial la presente resolución, después de haber permanecido fijado por el término de Ley.

LILIANA AFANADOR CASAS
Secretaría del Despacho





NOTIFICACION POR AVISO
LA SECRETARIA DE GOBIERNO

HACE SABER

Que dentro de la solicitud elevada por el señor **AUGUSTO FRANCO ARBELAEZ** se resolución 155 de marzo siete (7) de dos mil dieciséis (2016) por medio del cual se resuelve recurso interpuesto con la resolución 617 de diciembre dieciocho (18) de dos mil quince (2015). De acuerdo a lo establecido en el Art 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, si no pudiese hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y se remitirá al destinatario copia íntegra del acto administrativo a notificar.

El presente **AVISO** para notificar a: **AUGUSTO FRANCO ARBELAEZ** en calidad de representante Legal de la Fundación Colegio Cardenal John Henry Newman, ubicado en la vereda rio grande, del Municipio de Cajicá - Cund

Que sobre la Resolución que notifica mediante este aviso, se informa lo siguiente:

1. Resolución No 155 de Marzo siete (7) de dos mil dieciséis (2016) por medio de la cual se resuelve recurso de reposición.
2. Autoridad que la expide: Despacho del Alcalde
3. Recursos que legalmente proceden: Ninguno

Se advierte que la notificación del mencionado acto administrativo se entiende surtida al finalizar el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino.

Dado en Cajicá al primer (01) día del mes de abril de dos mil dieciséis (2016).

ANTONIO MARIA POVEDA
DIRECTOR JURIDICO
SECRETARÍA DE GOBIERNO

RECIBIDO

FECHA: 04.04.16

NOMBRE: Jorge Echeverry

C.C.: 111261667

FIRMA: Jorge Echeverry

Digitado: Pilar Cuervo. Profesional Universitario (E)
Reviso y Aprobó: Dr. Antonio María Poveda, Director Jurídico.