



SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No **813** DE 2019

(27 NOV 2019)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA DE LA RESOLUCIÓN No 0788 del 21 de DICIEMBRE DE 2018 [MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASION DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANISTICA]”

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 en el artículo 95, inciso segundo, las solicitudes de revocatoria directa serán resueltas por la autoridad competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud, en este caso la autoridad competente es La Secretaria de Planeación por ser quien expidió la Resolución No 0788 del 21 de Diciembre de 2018.

ASUNTO A RESOLVER

Se procede a resolver la solicitud de Revocatoria Directa de la Resolución No. 0788 del 21 de Diciembre de 2018 **“MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMOENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANÍSTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA”**, presentada por el Señor RODRIGO ALEJANDRO OSPINA ROJAS con C.C. No 79.949.109 de Bogotá en calidad de Representante Legal de la empresa Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS identificado con NIT 900.076.922-7, obrando en calidad del propietario y titular de la licencia urbanística de construcción y obra nueva comercio tipo II y cerramiento expedida mediante la Resolución No. ON y CRR 0075 del 16 de febrero de 2017, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. **“BBVA COLOMBIA”**

La Secretaria de Planeación de Cajicá entrará a determinar si existe mérito para revocar el acto administrativo en mención.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que el 16 de Junio de 2016 la señora CLAUDIA CECILIA GOMEZ ARROYABE, obrando en nombre del propietario, radico ante esta Secretaría solicitud de licencia de construcción modalidad obra nueva y cerramiento, sobre los predios localizados en la carrera 6 No- 1-90/ carrera 5 No.0-99 del Municipio de Cajicá, identificado con folios de matrícula Nos. 176-80715 y 176-66567 y códigos catastrales No. 01-00-0017-0045-000 y 01-00-0017-0049-000, propiedad de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. **“BBVA COLOMBIA”**

Que el día 16 de Febrero de 2017, la Secretaría decide la anterior solicitud mediante la Resolución No ON Y CRR 0075 del 16 de Febrero de 2017 **“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II Y CERRAMIENTO.”** la cual fue notificada el día 13 de Marzo de 2017 y quedo ejecutoriada el día 27 de Marzo de 2017 al no ser interpuesto recurso alguno contra dicha decisión.

SECRETARIA DE PLANEACION

"*MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANÍSTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA*", ." la cual fue notificada el día 21 de Marzo de 2019 y quedo ejecutoriada el día 4 de Abril de 2019 al no ser interpuesto recurso alguno contra dicha decisión.

Que mediante escrito radicado bajo el número 19865 del 2 de octubre de 2019, el señor RODRIGO ALEJANDRO OSPINA ROJAS con C.C. No 79.949.109 de Bogotá en calidad de Representante Legal de la empresa Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS identificada con NIT 900.076.922-7, obrando en calidad del propietario y titular de la licencia urbanística de construcción y obra nueva comercio tipo II y cerramiento expedida mediante la Resolución No. ON y CRR 0075 del 16 de febrero de 2017, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", solicita la revocatoria de la Resolución No 0788 del 21 de Diciembre de 2018 "*MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMOENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANÍSTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA*".

ARGUMENTOS DE LA SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA

Señala el señor, RODRIGO ALEJANDRO OSPINA ROJAS con C.C. No 79.949.109 de Bogotá en calidad de Representante Legal de la empresa Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS identificado con NIT 900.076.922-7, obrando en calidad del propietario y titular de la licencia urbanística de construcción y obra nueva comercio tipo II y cerramiento expedida mediante la Resolución No. ON y CRR 0075 del 16 de febrero de 2017, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA en el escrito que contiene la solicitud de revocatoria directa radicado bajo el número 19865-2019, lo siguiente:

FUNDAMENTOS DE LA SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA

Conforme a las causales establecidas en el artículo 93 de la ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A. me permito indicar que el acto administrativo de objeto de la presente solicitud, considero que se encuentra incurso en las siguientes causales:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la constitución política o a la ley
2. Cuando con ellos se cause un agravio injustificado a una persona.

SECRETARIA DE PLANEACION

Primer cargo de Revocatoria – Manifiesta oposición a la Constitución Política o a la ley.

- a. Manifiesta ilegalidad derivada que el acto administrativo no se soporta en la liquidación debidamente efectuada, lo anterior teniendo en cuenta que la Resolución No 0788 de 21 de diciembre de 2018 se soporta el antecedente que es la liquidación efectuada por concepto de compensación de cesiones, la cual corresponde a la liquidación No 67 con fecha de expedición del 19 de febrero de 2019, en tal sentido de los actos administrativos, teniendo en cuenta que aquel debe estar soportado en los fundamentos de hecho y derecho que sirven de antecedente para su expedición.

En el presente caso, la primera irregularidad con la expedición del acto administrativo contenido en la Resolución No 788 del 21 de diciembre de 2018 es que se soporta en una liquidación de compensación de cesión efectuada en forma posterior a su expedición, como es la correspondiente al No 67 de 19 de febrero de 2019, con lo cual la Secretaría de Planeación incurrió en una manifiesta ilegalidad, en tal sentido es preciso señalar que el acto administrativo debe estar debidamente motivado, pero la motivación debe corresponder a la realidad so pena de incurrir en una falsa motivación, en el presente caso, al expedir el acto administrativo objeto de la solicitud sin que se contara con la liquidación que soporta el mismo se incurre en un vicio como es la falsa motivación, tal como lo señala el artículo 137 y 138 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo, ley 1437 de 2011.

De otra parte, el acto administrativo se fundamenta en la liquidación de compensación al Municipio No 67 del 19 de febrero de 2019, cuyo soporte es el avalúo efectuado en relación con las áreas de cesión con ocasión de la licencia de construcción modalidad obra nueva y cerramiento contenida en la Resolución No 0075 del 21 de febrero de 2017, el cual incurre en varios yerros que me permito indicar:

- b. El área bruta del predio cuenta con una afectación que se encuentra debidamente inscrita en el folio de matrícula la cual consiste en la servidumbre a favor del Municipio de Cajicá con destino a Alcantarillado con ocupación en un área de 81,98 metros cuadrados tal como consta en la escritura pública No 838 del 7 de octubre de 2016 otorgado en la Notaria Única del Circulo de Cajicá, lo cual conlleva a que el área neta urbanizable del predio se reduzca de 1.615,86 metros cuadrados a 1.533,88 metros cuadrados, lo cual conlleva a que la cesión debió ser

SECRETARIA DE PLANEACION

calculada sobre esta última correspondiendo a 306,78 metros cuadrados de cesión y no a 323,19 como se estableció.

Segundo Cargo, Manifiesta oposición a la Constitución Política o a la ley – Cuando con ellos se cause un agravio injustificado a una persona

De otra parte, consideramos de manera respetuosa que el avalúo efectuado debe realizarse en los precisos términos legales, en especial a lo señalado en la Resolución 620 de 2008 IGAC método residual (artículo 4 y s.s.), Decreto 1420 de 1998 y demás normas concordantes.

En primer lugar, tenemos que los valores comerciales señalados en el avalúo por metro cuadrado de \$7.700.000,00 y \$7.400.000,00 no tienen una correspondencia real en el mercado, especialmente por varias circunstancias: primero, en el área de localización de los inmuebles no hay ningún valor de referencia donde se este vendiendo a esos valores, el valor del metro cuadrado máximo en el perímetro urbano donde se localizan los predios es actualmente en promedio de \$6.500.000,00 (tomando como fuente www.metrocuadrado.com – oficinas en Cajicá); segundo, resulta de especial relevancia e importancia que los predios se localizan en el costado sur del perímetro urbano donde no tiene la gran afluencia de personas como si lo es en el centro del municipio y la zona norte del mismo; tercero, una variable de especial incidencia es la relacionada con que el predio no está destinado a la venta del proyecto sino que es destinado a una renta de capital de los locatarios del predio, lo cual necesariamente incide en el cálculo del avalúo por cuanto no existen ventas directas que permitan dar claridad al precio de venta, de ahí la necesidad que se tomen precios de referencia como los indicados con antelación (mercado), los cuales allegamos como soporte de la presente solicitud y que pueden ser consultados directamente en la página web indicada, teniendo en cuenta que el valor de oferta nunca es el valor de venta el cual tiende a disminuir en el cierre de las negociaciones.

En segundo lugar, es necesario señalar la incidencia del aprovechamiento total del predio, teniendo como base la misma licencia urbanística concedida, en este sentido el índice de ocupación es del 62,95% cuando el permitido es el 70% y en cuanto el índice de construcción es del 350% y el utilizado alcanza al 65,21% tal como se señala en la licencia con un área de 1.053,70 metros cuadrados (Unidad 1.652,20 metros cuadrados y 2.401,45 metros cuadrados), no existe una construcción de 1.313,16 metros cuadrados tal como se indica en el avalúo ni el índice de construcción asciende al porcentaje de 81,30%, lo cual conlleva a que exista una distorsión en el avalúo al señalar unas áreas de construcción para el cálculo de las ventas que no están soportadas con la licencia.

En este sentido el avalúo indica como área construida en la unidad 2 un total de 660,96 metros cuadrados a un valor de \$7.400.000,00 cuando lo construido y aprobado es de 401,45 metros cuadrados, con lo cual el yerro, si se aceptara el valor asignado es que esta

SECRETARIA DE PLANEACION

unidad en su valor en ventas es de \$2.970.730.000,00 y no de \$4.891.104.000,00 establecido en el avalúo, con lo cual el valor total de las ventas asciende a \$7.992.670.000,00.

Conforme a este cálculo y si fuera el caso de aceptar los valores del avalúo tenemos conforme a los mismos conceptos y porcentajes del mismo avalúo, lo siguiente:

Conceptos	Valor en pesos	Porcentaje (%)
Ventas totales	7.992.670.000	100,00
Costo Total de Construcción	5.155.272.150	64,50
Lote Urbanizado	1.318.790.550	16,50
Utilidad	1.518.607.300	19,00

Así las cosas, conforme al anterior ejercicio el valor del metro cuadrado de cesión corresponde a \$1.318.790.550,00 dividido en los 1.615,86 metros cuadrados del área bruta del terreno nos arroja un valor de \$816.154,00 por metro cuadrado de lote urbanizado y un valor total a cancelar por concepto de cesión a compensar de \$263.772.812,00.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta nuestra apreciación debidamente soportada que el metro cuadrado de venta es de \$6.500.000,00 tendríamos un valor total en ventas de \$6.849.050.000,00 valor al cual le aplicamos los mismos conceptos y porcentajes señalados en el avalúo para el cálculo de la cesión y tenemos lo siguiente:

Conceptos	Valor en pesos	Porcentaje (%)
Ventas totales	6.849.050.000	100,00
Costo Total de Construcción	4.417.637.250	64,50
Lote Urbanizado	1.130.093.250	16,50
Utilidad	1.301.319.500	19,00

En consecuencia, el valor del metro cuadrado de cesión corresponde a \$1.130.093.250 dividido en los 1.615,86 metros cuadrados del área bruta del terreno para un valor de \$699.375,72 y un valor a cancelar por concepto de cesión de \$226.031.238,90.

ALCANCE DE LA SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA

Conforme a los fundamentos antes expuestos, solicitamos de manera respetuosa se sirva revocar la Resolución No 788 del 21 de diciembre de 2018, así:



SECRETARIA DE PLANEACION

- a. Revocar totalmente la Resolución No 788 del 21 de diciembre de 2018, con ocasión de la manifiesta ilegalidad de la misma derivada de su falsa motivación por expedirse la misma con antelación a la liquidación que sirve de fundamento al acto administrativo, y en consecuencia se proceda a efectuar un nuevo avalúo que contenga las apreciaciones señaladas en el presente escrito.
- b. Revocar parcialmente la Resolución No 788 del 21 de diciembre de 2018, en el sentido que se proceda a efectuar una nueva liquidación teniendo en cuenta las apreciaciones de la presente solicitud que conllevaron a que el avalúo y la consiguiente liquidación adolezcan de yerros, vicios en su elaboración que conllevan a que el acto administrativo deba ser objeto de revocatoria y contenga una nueva liquidación ajustada a los valores comerciales y a las áreas debidamente licenciadas y efectivamente construidas.

CONSIDERACIONES

A continuación, procede la Secretaría a revisar los requisitos señalados en el artículo 93 y s.s. del C.P.A y C.A. ley 1437 de 2011 relacionados con la interposición y procedencia de la Revocatoria Directa de actos administrativos, a saber:

1. PROCEDENCIA

ARTÍCULO 94. IMPROCEDENCIA. *La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1 del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial."*

Una vez revisado el expediente de la licencia Urbanística y del Expediente de la Cesión Obligatoria tipo A, se estableció que el peticionario no interpuso los recursos de la vía administrativa que contra dicho acto administrativo procedían.

2. OPORTUNIDAD

"ARTÍCULO 95. OPORTUNIDAD. *La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aun cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda.*

Las solicitudes de revocación directa deberán ser resueltas por la autoridad competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud.

Contra la decisión que resuelve la solicitud de revocación directa no procede recurso."

En este sentido, la solicitud es oportuna, como quiera que la Secretaria de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna contra la Resolución No 0788 del 21 de Diciembre de 2018 **"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANÍSTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"**.

SECRETARIA DE PLANEACION

3. ANALISIS DE REQUISITOS LEGALES

Una vez avocado el conocimiento de la solicitud de revocatoria directa que bien puede presentarse en forma directa por los interesados, es decir, a solicitud de parte, y al realizar el análisis de requisitos legales por parte de esta Secretaría, tenemos que la solicitud objeto de estudio fue presentada por el señor RODRIGO ALEJANDRO OSPINA ROJAS con C.C. No 79.949.109 de Bogotá en calidad de Representante Legal de la empresa Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS identificado con NIT 900.076.922-7, obrando en calidad o representación del propietario y titular de la licencia urbanística de construcción y obra nueva comercio tipo II y cerramiento expedida mediante la Resolución No. ON y CRR 0075 del 16 de febrero de 2017, cuyo titular de la licencia y propietario del inmueble es la sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

Que revisada la solicitud y el respectivo expediente urbanístico se evidencio que no existe poder otorgado para actuar, por parte de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA a favor del Señor RODRIGO ALEJANDRO OSPINA ROJAS con C.C. No 79.949.109 de Bogotá en calidad de Representante Legal de la empresa Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS, incurriendo así en la causal 4 del artículo 133 del Código General del Proceso en concordancia del artículo 208 del C.P.A.C.A., en tal sentido, es preciso indicar que quien se encuentra legitimado para actuar en la vía administrativa para solicitar la revocatoria directa es quien sea parte de la relación jurídica sustancial, que no es otra que la derivada del acto administrativo de carácter particular y concreto, en el presente caso la licencia urbanística otorgada así como el acto administrativo de liquidación llevado a cabo con ocasión de las obligaciones derivadas de la misma, corresponde el derecho sustancial a la citada sociedad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA como titular de la licencia y propietaria del inmueble sobre la cual recae la misma.

Que Adicionalmente el artículo 35 del Decreto 196 de 1971 reza "*Salvo los casos expresamente determinados en la ley no se requiere ser abogado para actuar ante las autoridades administrativas; pero si se constituye mandatario, éste deberá ser abogado inscrito.*", lo que no se puede constatar por parte de esta secretaria ya que como se dijo no se aporta documento donde se otorgue poder y se acredite la calidad de abogado inscrito, requisito de carácter adjetivo para adelantar la actuación administrativa como apoderado.

En consecuencia, de lo anterior, este despacho

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la solicitud de Revocatoria Directa interpuesta por el señor RODRIGO ALEJANDRO OSPINA ROJAS con C.C. No 79.949.109 de Bogotá en calidad de Representante Legal de la empresa Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS identificado con NIT 900.076.922-7, obrando en calidad del propietario y titular de la licencia urbanística de construcción y obra nueva comercio tipo II y cerramiento expedida mediante la Resolución No. ON y CRR 0075 del 16 de febrero de 2017, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", conforme a las consideraciones de la presente Resolución.

SECRETARIA DE PLANEACION

SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente acto administrativo conforme a la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A. a Porcelanatos y Pisos de Colombia SAS identificado con NIT 900.076.922-7 por conducto de su representante legal o su apoderado.

TERCERO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente acto administrativo conforme a la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A. al titular de la licencia expedida mediante la Resolución No ON Y CRR 0075 del 16 de Febrero de 2017 "**POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II Y CERRAMIENTO.**" y de la Resolución No 0788 del 21 de Diciembre de 2018 "**MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANÍSTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA**",

CUARTO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, conforme a lo señalado en el artículo 95 de la ley 1437 de 2011 C.P.A. y C.A.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá a los **2.7 NOV 2019**



ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

Proyecto: Alicia Rivera Santafé- Abogado Banco Inmobiliario
Reviso: Dr. Saúl David Londoño Osorio –Asesor Jurídico Externo
Aprobó: Arq. Juan Camilo Jurado - Director Desarrollo Territorial

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a LOS 15 DIAS de ENERO de 2020

Notifiqué personalmente el (la) RES 813/2019

de fecha: 27 NOVIEMBRE/2019 al Señor (a) JUAN

PABLO TOVAR LOPEZ

Identificado (a) con C.C. 1016075188 de: BOGOTA

Impuesto firma del notificado: 

Impuesto firma del funcionario que notifica

H.C.C.

