



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No REP 7581 de 2019

( 18 NOV 2019 )

*“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN No 0193 DEL 2 DE ABRIL DE 2019, POR LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA.”*

**COMPETENCIA**

De conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 en el artículo 74, inciso primero, La Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá es competente para resolver el recurso de reposición contra los actos administrativos que sean expedidos por ella, en este caso la Resolución No 0193 del 2 de Abril de 2019, por la cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión de la expedición de una licencia urbanística.

**ASUNTO A RESOLVER**

Se procede a resolver el Recurso de reposición interpuesto el día 15 de Julio de 2019 en forma conjunta por el señor EDIER ALEXANDER BUSTOS TORRES identificado con C.C. 79.591.317 y el señor LUIS FELIPE MESA PEÑA en calidad de Representante legal de la Sociedad MESCAB S.A.S identificada con NIT No 901.061.889-1, en contra de la Resolución No 0193 del 2 de Abril de 2019 la cual fue notificada el día 28 de Junio de 2019, escrito radicado bajo el número **13945-2019**.

**ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES**

Que el día 31 de enero de 2017, el Arquitecto Oscar Daniel Gaitán Nieto identificado con C.C. No 80.501.397 de Cajicá, con matrícula profesional No A25121999-80501397, obrando en nombre del propietario, radicó ante la Secretaria de Planeación solicitud de Licencia de Construcción Modalidad Obra nueva Comercio Tipo II, bajo el numero de radicado 25126-0-17-0005, respecto de los predios ubicados en la Carrera 5 No 2-120 y Calle 3 No 5-17 del Barrio Capellanía, con matricula inmobiliaria No 176--49483 y cédula catastral No 02-00-0008-0001-000 de propiedad de los señores José Daniel Benavides Torres identificado con C.C. No 19.383.482, Ana Josefina Benavides Torres identificada con C.C. No 41.758.353, Jorge Alberto Benavides Torres identificado con C.C. No 19.478.591, Angie Hael Torres Benavides identificada con C.C. No 52.485.392, Yuly Alexandra Torres Benavides identificada con C.C. 5.916.845 y Paula Edith Torres Benavides identificada con C.C. No 1.032.358.832



GP-CER427021



CO-SC-CER427020





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que con ocasión del trámite administrativo adelantado conforme al Decreto 1077 de 2015 y teniendo en cuenta las normas urbanísticas del Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, los predios objeto de la solicitud se encuentran en suelo Urbano, Área de Actividad Consolidación Comercio y Servicios, en consecuencia se decidió el trámite administrativo de solicitud de licencia urbanística concediendo licencia de construcción modalidad obra nueva Comercio Tipo II, conforme a lo contenido en la Resolución No ON-0467 del 21 de Julio de 2017, acto administrativo mediante el cual se estableció la obligación de área de cesión del 20% del área neta urbanizable equivalente a 218,46 metros cuadrados, la cual debía ser compensada en dinero, la cual fue debidamente notificada al Arquitecto Oscar Daniel Gaitan Nieto apoderado dentro del trámite administrativo el día 26 de Julio de 2017 contra la cual no se interpuso recurso alguno.

Que con ocasión de las obligaciones derivadas de la licencia de construcción otorgada mediante la Resolución No 467 del 21 de Julio de 2017, la administración municipal adelantó el trámite de avalúo a fin de determinar el valor correspondiente a la compensación del área de cesión correspondiente a 218,46 metros cuadrados.

Que una vez efectuado el avalúo por la firma consultora contratada para tal finalidad, la Secretaria de Planeación expidió la Resolución No 0193 del 2 de Abril de 2019 mediante la cual se efectuó la liquidación por compensación en dinero del área de cesión establecida en la Resolución No 467 del 21 de Julio de 2017, teniendo como fundamento la solicitud presentada por el titular de la licencia y el avalúo comercial No 2018-17045 realizado por la firma consultora SERPRO LTDA, en la cual se estableció el valor del metro cuadrado en la suma de \$1.025.808 y un valor total a compensar en dinero de \$224.098.000,00

Que la anterior resolución fue notificada personalmente al Señor Eider Alexander Bustos Torres el día 28 de Junio de 2019, decisión contra la cual se interpuso recurso de reposición conforme a lo establecido en el artículo Sexto de la citada Resolución No 0193 de 2019, interpuesto por los señores Eider Alexander Bustos Torres y la Sociedad Mescab S.A.S: en calidad de actuales propietarios del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 176-49483 conforme se acredita en el trámite administrativo de la liquidación.

**ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN**

Los recurrentes señalan como fundamentos facticos y jurídicos de inconformidad con la decisión adoptada, lo siguiente:

*" ARGUMENTOS:*

*Mediante Resolución No. ON 0467 del 21 de julio de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II".*

*La SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CAJICA otorgo licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de dos locales comerciales en un piso y área total de construcción de 730.69m2.*

*En LOS CONSIDERANDOS de la citada resolución párrafo sexto dice...*

*" Que el predio objeto de la solicitud de licencia es sujeto de la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuita para los predios en desarrollo por construcción en suelos urbanos y rurales una vez se encuentre debidamente reglamentado por el Municipio la forma de*



GP-CER427821



CO-30-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

determinación y pago, correspondiendo dicho porcentaje al veinte (20%) del área neta urbanizable, la cual será objeto de compensación en dinero." Negrilla fuera de texto.

Con base en lo anterior en el cuadro de área del artículo segundo se señalo en lo pertinente

AREA DE CESION 20% DEL AREA NETA URBANIZABLE DEL PREDIO A COMPENSAR EN DINERO CONFORME A LA EXPEDICION DE SU REGLAMENTACION	218.46 m2
---	-----------

Al respecto es preciso tener en cuenta lo señalado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá Acuerdo 16 de 2014, así como la reglamentación expedida en virtud del mismo.

El artículo 95 del PBOT define el desarrollo por construcción así: " Artículo 95. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, en los términos reglamentados en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituya o deroguen."

Por su parte el Artículo 96 del PBOT establece en relación con las cesiones por construcción. "ARTICULO 96. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCION BAJO PROPIEDAD HORIZONTAL. El porcentaje de las Cesiones Tipo A, en desarrollos por construcción para vivienda multifamiliar y/o agrupada, bajo propiedad horizontal, corresponde al 20 % del Área Neta, en cualquier tipo de tratamiento. Cuando el área a desarrollar sea menor a 500 M2, deberá ser compensado en dinero. La estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración." (negrilla y subrayado nuestro)

Así tenemos que el predio se encuentra ubicado en suelo urbano, tratamiento de consolidación, lo cual conlleva a que su desarrollo sea por construcción y no por urbanización, por lo que la primera conclusión es que no es aplicable al proyecto el artículo 90 del Acuerdo 16 de 2014 en este sentido por tratarse de un desarrollo por construcción la cesión que en principio sería exigible sería la señalada en el artículo 96 antes citado, no obstante consideramos que la misma no es aplicable en nuestro caso, por los siguientes motivos:

1. El artículo 96 del Acuerdo 16 de 2014 establece la cesión bajo ciertas condiciones, la primera es que se trate de construcción para vivienda multifamiliar y/o agrupada, situación que no es aplicable a nuestro caso ya que la licencia de construcción lo fue para comercio y servicios (Resolución No ON 467 del 21 de Julio de 2017.)
2. La norma en cita establece que la cesión es para desarrollos por construcción, adicional a que sean destinados a vivienda, sean sometidos a propiedad horizontal, aspecto que a la fecha no ha sucedido y que sólo en caso que fuera solicitada la propiedad horizontal debería ser objeto de evaluación la procedencia o no de la cesión, la cual consideramos tampoco sería exigible por lo expresado en el numeral 1 anterior.
3. Conforme a lo establecido en la Resolución No 467 del 21 de Julio de 2017 que otorgó la licencia de construcción para comercio tipo II, la obligación de compensación en cesión conforme al acto administrativo quedo sometida a la condición que esta se establecería de acuerdo con la reglamentación municipal, para lo cual el Municipio expidió el Decreto Municipal No 67 de 2017.

En la reglamentación municipal antes citada, Decreto 67 de 2017, en el artículo 2 parágrafo 2 se consagro:

" PARAGRAFO SEGUNDO: En relación con los desarrollos por construcción para vivienda, comercio y servicios en suelo urbano sometidos al régimen de propiedad horizontal en los términos del artículo 96 del Acuerdo 016 de 2014, en la respectiva licencia se establecerán los porcentajes de cesión obligatoria. En los usos de comercio y servicios será aplicable la cesión obligatoria tipo A cuando se generen tres o más unidades."

En virtud de lo anterior, es claro que tanto en las disposiciones



GP-CER427621



CD-BO-CER427620



### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

del PBOT Acuerdo 16 de 2014 así como la norma reglamentaria, se da plena claridad y certeza que en nuestro caso la obligación de cesión con ocasión de la expedición de la licencia de construcción modalidad obra nueva para Comercio Tipo II, no es una obligación exigible y por ende no es objeto de liquidación por compensación la cesión contenida en la Resolución No 0193 del 2 de abril de 2019

Como consecuencia de lo anterior, y atendiendo a los principios constitucionales y legales de la función administrativa, en especial los de economía y eficiencia, es procedente que igualmente se proceda a aclarar o revocar parcialmente la Resolución No 0467 del 21 de Julio de 2017, en el sentido que expresamente se señale o indique que en virtud de esta licencia urbanística no se genera la obligación de cesión obligatoria a título gratuito (Cesión Tipo A) en la forma señalada en dicho acto administrativo, en especial a lo expresado en el artículo 2 en su cuadro de áreas donde se estableció que dicha obligación quedaba sujeta a la reglamentación municipal, teniendo en cuenta que en forma clara y precisa las normas municipales no generan dicha obligación para proyectos de comercio como el contenido en la citada resolución, lo anterior con fundamento en lo reglado en los artículos 93 y siguientes del Código de procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo.

Con fundamento en lo anterior, podemos llegar a las siguientes

#### CONCLUSIONES

1. El Acuerdo 16 de 2014 PBOT de Cajicá en sus artículos 95 y 96, no estableció la cesión obligatoria a título gratuito para los usos comerciales en desarrollos por construcción, solamente para vivienda multifamiliar o agrupada de manera expresa y clara.
2. El Municipio en su reglamentación municipal Decreto 067 de 2017 señaló que en el uso comercial sólo era exigible la cesión cuando se generaban más de tres unidades, y se sometieran al régimen de propiedad horizontal.
3. La obligación urbanística en nuestro caso para el predio objeto de la licencia de construcción quedo sometida a condición como era la reglamentación que se expidiera al respecto.
4. Las obligaciones urbanísticas al no estar expresamente establecidas al momento del otorgamiento de la licencia de construcción, no puede ser objeto de reglamentación en norma posterior por cuanto aquella debe quedar expresamente definida o enunciada en el PBOT, lo que no sucedió en nuestro caso por su destinación al uso comercial.
5. En nuestro caso no existe norma alguna que establezca la obligación de cesión a título gratuito en desarrollo por construcción, y si fuera así la reglamentación solo lo contemplo para más de tres unidades comerciales.
6. El proyecto licenciado y construido bajo el amparo de la resolución No. ON 0467 del 21 de julio de 2017 se compone de dos unidades comerciales únicamente, con lo cual no se encuentra en ninguno de los supuestos normativos de las disposiciones que establecen las cesiones en desarrollo por construcción para usos comerciales.

.....”

#### PROCEDENCIA

Procede esta Secretaría a verificar los requisitos adjetivos de procedencia del recurso interpuesto.

De conformidad con el Artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 contempla la procedencia del recurso:

*“Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*



GP-CER422521



CO-SC-CER427620



#### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1. *Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
  2. *Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
  3. *Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
  4. *Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*
- (...)"

Conforme a lo anterior, el recurso cumple con los requisitos exigidos en la norma para su interposición del recurso; toda vez que fue interpuesto dentro del plazo legal conforme a lo señalado en el acto administrativo recurrido, se indican los motivos de la inconformidad y demás aspectos formales del mismo. Con lo cual esta Secretaría entrara estudiar los argumentos esgrimidos de impugnación de la decisión y adoptar la decisión correspondiente.

#### CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA

Que en el presente caso se tienen dos solicitudes presentada por los señores Edier Alexander Bustos Torres y el Señor Luis Felipe Mesa Peña como representante legal de la sociedad INVERSIONES MESCAB S.A.S., la primera de ellas relacionada con el recurso de reposición contra la Resolución No 0193 del 2 de Abril de 2019 y la segunda una revocatoria directa en contra de la Resolución No 0467 del 21 de Julio de 2017 por medio de la cual se concedió la licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva para comercio Tipo II, siendo necesario proceder a efectuar el estudio de cada una de las situaciones planteadas a fin de determinar la procedencia de las mismas, partiendo de que se tratan de actuaciones administrativas que tienen como fundamento la misma actuación urbanística objeto de reclamo.

Que se impugna la decisión contenida en la Resolución No 0193 del 2 de Abril de 2019 mediante la cual se estableció la liquidación por concepto de compensación del área de cesión establecida en la licencia de construcción modalidad obra Nueva Comercio Tipo II la cual fue otorgada mediante la Resolución No ON 0467 del 21 de Julio de 2017, acto administrativo que fue debidamente ejecutoriado y contra el cual no se interpuso recurso alguno, siendo necesario referirnos a esta actuación, ya que esta es el fundamento para el establecimiento de la obligación que se recurre por parte de los propietarios del inmueble objeto de la licencia concedida.

Que conforme a lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, se estableció para el suelo urbano la obligación de áreas de cesión en los términos del artículo 90 y 96 respectivamente, la primera disposición hace relación con los desarrollos por urbanización el cual es aplicable a aquellos predios que están clasificados en actividad de desarrollo asignando un área de cesión equivalente al 30% del área neta urbanizable, la segunda se refiere a los desarrollos por construcción bajo propiedad horizontal con destinación a vivienda agrupada o multifamiliar asignando un área de cesión equivalente al 20% del área Neta, en los dos casos con la facultad de que la misma sea objeto de compensación en dinero en los términos señalados en la norma.



GP-CER427821



CD-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que en virtud de estas disposiciones el Municipio teniendo en cuenta la facultad consagrada en el artículo 188 del Acuerdo 16 de 2014 procedió a reglamentar los aspectos concernientes a los porcentajes de las áreas de cesión, para lo cual expidió el Decreto 67 del 21 de Julio de 2017.

Que teniendo en cuenta los argumentos del recurrente, es preciso señalar que al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencias, y en especial al momento de conceder la licencia urbanística de construcción, el Municipio no había reglamentado lo concerniente a las áreas de cesión estableciendo la exigencia o no en los usos de comercio, siendo claro que en los términos del artículo 90 del PBOT Acuerdo 16 de 2014 sólo es aplicable en desarrollos por urbanización teniendo en cuenta que el inmueble se encuentre en tratamiento de desarrollo, en el caso en estudio se trata de un desarrollo pro construcción por su localización en tratamiento de consolidación, lo cual hace que sea necesario revisar si es aplicable o no el artículo 96 del Acuerdo 16 de 2014.

Que el artículo 96 del Acuerdo 16 de 2014 señala que serán objeto de cesión los proyectos " ... en desarrollos por construcción para vivienda multifamiliar y/o agrupada, bajo propiedad horizontal, corresponde al 20% del Área Neta, en cualquier tipo de tratamiento, ...", es así como en el presente caso la norma aplicable, en virtud de que a la fecha de radicación en legal y debida forma de la solicitud y para la expedición de la licencia no había entrado en vigencia la reglamentación respectiva, debe ser aplicada la norma antes citada, la cual en forma clara no consagra dicha obligación para los usos de comercio como es la licencia concedida al recurrente.

Que de lo expuesto en el párrafo anterior se puede deducir que en los tratamientos de consolidación donde existan licencias de construcción destinadas a vivienda multifamiliar y agrupación deben cumplir con esta obligación en los términos señalados en el artículo 96 del PBOT del Acuerdo 16 de 2014, lo cual excluye los desarrollos por construcción destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar que no están contemplados en la citada norma, ahora bien, tratándose de inmuebles con actividad de comercio esta disposición no estableció dicha obligación lo cual conlleva a expresar que aquellos proyectos licenciados hasta antes de la vigencia de la reglamentación se encuentran cobijados directamente por esta disposición y por ende no están obligadas al cumplimiento de la misma.

Que no obstante lo anterior, se hace necesario revisar si efectivamente en el presente caso la reglamentación expedida por el Municipio respecto a la obligación de cesión, le es aplicable y exigible a la licencia urbanística concedida por esta Secretaría, lo cual nos obliga a remitirnos al Decreto 67 de 2017, en el cual se señala en su artículo segundo parágrafo segundo lo siguiente:

**"ARTICULO SEGUNDO: CESIONES OBLIGATORIAS A TÍTULO GRATUITO: ....**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** *En relación con los desarrollos por construcción para vivienda, comercio y servicios en suelo urbano sometidos al régimen de propiedad horizontal en los términos del artículo 96 del Acuerdo 16 de 2014, en la respectiva licencia se establecerán los porcentajes de cesión obligatoria. En los usos de comercio y servicios será aplicable la cesión obligatoria tipo A cuando se generen tres o más unidades.*

...."



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



#### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que en los términos de la reglamentación expedida y para el presente caso, es necesario indicar que bajo el presupuesto normativo antes señalado, la reglamentación sólo es aplicable, a juicio de esta Secretaría para todos aquellos proyectos que sean licenciados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 67 de 2017, más no así para los que obtuvieron licencia en forma anterior, toda vez que sería hacer retroactiva dicha obligación situación que no es procedente teniendo en cuenta que conforme a la ley 388 de 1997 en su artículo 99 consagra que las licencias urbanísticas consagran derechos de desarrollo y construcción en los términos allí concedidos.

Que de otra parte se contempla la obligación de cesión para los desarrollos por construcción para vivienda, comercio y servicios en cualquier tipo de tratamiento, especialmente el de consolidación cuyo desarrollo se efectúa por construcción, en el cual se contempla las actividades de comercio, pero la misma norma reglamentaria establece que cuando se someta al régimen de propiedad horizontal se genera la obligación de la cesión, y así mismo señala que cuando el uso de comercio y servicios sea el asignado en el PBOT solo se hará exigible cuando se generen tres o más unidades, es importante señalar que será la Secretaría la que determine conforme a la reglamentación la exigibilidad o no de esta obligación, es decir, en forma general contempla que el comercio se le hará exigible salvo que se encuentre dentro de las excepciones allí establecidas.

Que así las cosas, si bien el recurrente al momento de ser concedida la licencia de construcción no impugnó la decisión por la eventual obligación de cesión, también es claro que esta obligación efectivamente quedo condicionada a la reglamentación que expidiera el Municipio tal como lo menciona la Resolución No ON 467 del 21 de Julio de 2017, con lo cual debía esperarse a dicha reglamentación la cual salió para la misma época de la expedición de la licencia, a fin de establecer si existía o no la exigibilidad de la obligación de cesión, pero en especial esperar si le era exigible.

Que de otra parte, se tiene que la Resolución No 0193 del 2 de Abril de 2019 materializa dicha obligación de cesión, y en consecuencia es procedente para el administrado en esta instancia revisar las condiciones bajo las cuales se hace exigible la obligación, acto administrativo que impugna tal como se presenta en el caso en estudio, para lo cual argumenta básicamente los recurrentes la no exigibilidad de la obligación teniendo en cuenta las normas urbanísticas y la reglamentación expedida por el mismo municipio tal como se indicó en precedencia, es decir, la licencia de construcción otorgada no se encuentra en los supuestos normativos del Acuerdo 16 de 2014 ni en la reglamentación para hacer que se genere y consolide la obligación de cesión.

Que conforme a los argumentos de los recurrentes es necesario indicar para esta Secretaría que le asiste razón a estos, en el sentido que no están obligados en principio a hacerles exigibles el área de cesión, teniendo como fundamento principal que al momento de ser expedida la licencia urbanística la norma aplicable era el artículo 90 del Acuerdo 16 de 2014, ya que la reglamentación expedida lo fue en forma posterior al otorgamiento de la misma, esto sin perjuicio de los supuestos normativos de la reglamentación, que lo son aplicables para situaciones posteriores debido a la irretroactividad de las norma.

Que así las cosas, en principio se procederá a reponer la Resolución No 0193 del 2 de Abril de



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

2019 por la cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión de la expedición de una licencia urbanística, teniendo en cuenta lo expresado en los considerandos anteriores por cuanto no hay lugar a exigir la obligación de cesión conforme a la actuación administrativa antecedente que conllevó a expedir la licencia de construcción.

Que de otra parte, y tal como lo plantean los recurrentes en su escrito igualmente solicitan la revocatoria directa en relación con la obligación de cesión contenida en la licencia urbanística contenida en la Resolución No 467 del 21 de Julio de 2017, siendo necesario efectuar al respecto el siguiente análisis:

Que teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución, y debido a la prosperidad de la reposición contra la Resolución No 0193 del 2 de abril de 2019, conlleva en principio necesariamente a señalar que la obligación de cesión señalada en la Resolución No 467 del 21 de Julio de 2017 no es aplicable conforme a lo antes expuesto y que fue objeto de análisis, no obstante, la misma no puede ser una exoneración total de la obligación teniendo en cuenta lo siguiente:

Que si bien la obligación de cesión no es exigible en el presente caso, esta lo es única y exclusivamente en virtud de que el inmueble y la licencia concedida fue otorgada en forma previa a la expedición de la reglamentación para las actividades de comercio, no contempladas en el artículo 90 del PBOT, pero en el momento en que se produzca una nueva actuación urbanística sobre el citado predio en la cual se generen las situaciones previstas en la reglamentación, será en estas actuaciones exigible la cesión respectiva si se encuentra en los casos previstos para su exigencia, es decir, mientras el inmueble conserve las condiciones urbanísticas actuales bajo las cuales obtuvo la licencia concedida la cesión no será exigible, pero si en forma posterior se llegare a modificar dicha situación y en virtud de la misma se encuentre en los supuestos normativos de la reglamentación, será en dicha actuación donde se debe analizar este aspecto a fin de hacer exigible la obligación si hubiere lugar a ella.

Que, así las cosas, y en virtud del principio de economía y eficiencia consagrado en el artículo 3 numeral 12 del CPA Y CA, se procederá a atender en este mismo acto administrativo las dos actuaciones, a saber, el recurso de reposición y por estar íntimamente ligada la decisión a la solicitud de revocatoria esta igualmente será decidida

En mérito de lo anteriormente expuesto, esta secretaría:

RESUELVE

**PRIMERO:** REPONER la Resolución No 0193 del 2 de abril de 2019 por la cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión de la expedición de una licencia urbanística, contenida en la Resolución No ON 467 del 21 de Julio de 2017 mediante la cual se otorgó licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva. Comercio Tipo II, conforme a lo expuesto en las consideraciones de la presente Resolución.

**SEGUNDO:** REVOCAR parcialmente la Resolución No ON 467 del 21 de Julio de 2017



GP-CER427521



CO-SC-CER427520





ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

mediante la cual se otorgó licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva Comercio Tipo II, en relación con la obligación de compensación del área de cesión establecida en el cuadro de áreas del artículo segundo de la citada resolución, única y exclusivamente por las circunstancias o situaciones descritas en la parte motiva de la presente resolución y bajo el entendido que no se hace exigible solo por las circunstancias que dan lugar a la reposición contenida en el artículo primero de la presente resolución, sin perjuicio que frente a actuaciones urbanísticas posteriores que se surtan y se encuentren en los supuestos de hecho de exigibilidad de la obligación de cesión conforme a la reglamentación establecida, haya lugar a la exigibilidad de la misma, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

**TERCERO:** Contra la presente resolución no procede Recurso alguno.

**CUARTO: NOTIFICAR** personalmente a los recurrentes de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A. o a las personas debidamente autorizadas por estos para recibir la notificación.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Cajicá a los 18 **NOV** 2019

  
**ARQ LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA**  
Secretario de Planeación

Reviso y Aprobó: Arq Juan Camilo Jurado - Director Desarrollo Territorial  
Proyecto: Dr. Saúl David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo

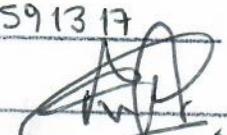
**SECRETARIA DE PLANEACION  
MUNICIPIO DE CAJICÁ  
NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En Cajicá a los 20 dias de DICIEMBRE de 2019

Notifiqué personalmente el (la) RES REP 7589/2019

de fecha: 18 NOVIEMBRE/2019 al Señor (a) EDIEL  
ALEXANDER TORRES BUSTOS

Identificado (a) con C.C. 79591317 de: BOGOTA

Impuesto firma del notificado: 

impuesto firma del funcionario que notifica 



GP-CER427921



GO-SC-CER427620



SECRETARIA DE PLANEACION  
MUNICIPIO DE CAJICA  
NOTIFICACION PERSONAL

En Cajicá a los 20 DIAS de DICIEMBRE de 2019

Notifiqué personalmente el (la) RES REP 758/2019

de fecha: 18 NOVIEMBRE/2019 en el lugar CAJICA

FELIPE MESA PEÑA

Identificado (a) con C.C. 11 27 58 57 de CAJICA

Impuesto firma del notificado: 

Impuesto firma del funcionario que notifica: 