



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

RESOLUCIÓN REP No. **850** DE 2018 – PÁG. 1 DE 6

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. REP **850** de 2019

(03 DIC 2019)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 238 DEL 26 DE ABRIL DE 2019 POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE SUBDIVISION, MODALIDAD SUBDIVISION RURAL”

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 esta misma expida, en este caso contra la Resolución NEG No. 238 del 26 de Abril de 2019.

ASUNTO A RESOLVER

La Secretaría de Planeación procede a decidir el Recurso de Reposición interpuesto por la señora Nelly Victoria Contreras Prieto y el Señor Víctor Manuel Méndez contra la Resolución NEG No 238 de fecha 26 de Abril de 2019 por la cual se niega una solicitud de licencia de subdivisión, modalidad Subdivisión Rural.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que el 19 de Marzo de 2019, el arquitecto ARMANDO ESCOBAR CASTRO identificado con cedula de ciudadanía No. 79.186.593 de Cajicá, radico ante esta Secretaría la solicitud de licencia de Subdivisión Rural, radicada bajo el número 25126-0-19-0136, respecto del predio ubicado en la VEREDA CHUNTAME, LOTE EL RECUERDO, identificado con matricula inmobiliaria 176-23971 y número catastral 00-00-0002-0798-000 de propiedad del señor VICTOR MANUEL MENDEZ LEON identificado con C.C. No 80.350.535, la señora YURI MIREYA BENITEZ ZAMBRANO identificada con C.C. No 1.070.005.531 y LUZ ADRIANA BENITEZ ZAMBRANO identificada con C.C. 1.070.004.273, predio ubicado en suelo Rural – Centro Poblado – Residencial.

Que el trámite administrativo fue debidamente adelantado y la Secretaría de Planeación adoptó la decisión de fondo contenida en la Resolución No NEG 238 del 26 de Abril de 2019 mediante la cual negó la solicitud de licencia de subdivisión, cuyo fundamento es que conforme a lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 artículo 145 Parágrafo Segundo se señala que queda prohibida la subdivisión de predios en centros poblados rurales.

Que la anterior decisión fue debidamente notificada el día 30 de abril de 2019 al Arquitecto Armando Escobar Castro Arquitecto autorizado para adelantar el trámite administrativo

Que mediante escrito presentado el día 7 de Mayo de 2019 el señor Víctor Manuel



GP-CER427821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Méndez identificado con C.C. No 80.350.535, el cual igualmente es suscrito por la Doctora Nelly Victoria Contreras Prieto, interponen recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la decisión de negación adoptada por la secretaría dentro del trámite administrativo.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Que la Ley 1437 de 2011, señala:

“Artículo 77. Requisitos. 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:

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.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.”

Que el escrito que contiene el recurso es presentado por la Dra Nelly Victoria Contreras Prieto identificada con C.C. No 20.420.981 y T.P. 45824 del C S de la J, y esta suscrito igualmente por el señor Víctor Manuel Méndez identificado con C.C. 80.350.535, y que revisado el trámite administrativo así como los documentos anexos al recurso no obra poder debidamente conferido, siendo la persona autorizada el Arquitecto Armando Escobar Castro identificado con C.C. No 79.186.593, no obstante al estar debidamente suscrito el recurso interpuesto por el Solicitante Sr. Víctor Manuel Méndez se entiende debidamente interpuesto a fin de ser desatado el mismo.

Que en tal sentido el recurso de reposición interpuesto cuenta con los requisitos señalados por la Ley, conforme a lo anterior es procedente el estudio del mismo.

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

En el escrito que contiene el recurso argumenta lo siguiente:



GP-CER427821



CO-SC-CER427829





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

“ 1. Hay que tener en cuenta que en la solicitud existe una sentencia que hizo tránsito a cosa juzgada y es la única excepción que no necesito licencia y plano urbanístico que autorice la división del predio materia de Resolución No 686 del 21 de Noviembre de 2018 Decreto 1469 de 2010 y el Decreto 1077 de 2015 Art. 2,2,61, 161, sentencia de fecha 9 de junio debidamente ejecutoriada por el Ministerio de Justicia y avalada por el Municipio de Cajicá, quien expidió paz y salvo para subdivisión con base en dicha sentencia.

2. Igualmente hay que tener en cuenta lo siguiente:

a. Que existen viviendas que dataran de más de 5 años o más sin que se hubiese iniciado ninguna acción legal por parte de la alcaldía por la legalización de la licencia y/o demolición se aplicaría la ley de amnistía del asentamiento humano; y el señor Alcalde y otro me sugirieron presentar a través de un arquitecto de mi confianza presentar la solicitud para obtener la licencia de subdivisión con base en la sentencia, el asentamiento humano de mas de 5 años, la excepción de que habla el decreto 1469/2010 y Decreto 1077 de 2015.

b. Ya que esta alcaldía se ha destacado por servir y ayudar a solucionar en forma constructiva, benéfica y no haciéndole mas gravosa la situación a los comuneros y que pueden en una forma legal, sana, obtener su independencia de cada una de sus viviendas que ya existen, y que el municipio con el principio de confianza legitima consintió hace más de 20, 10 y 5 años que existen y viven dignamente los aquí solicitantes.

3. En una reunión se acordó solucionar estos casos donde se dieran los siguientes requisitos:

a. Asentamiento humano y vivienda que data de mas de 5 años.

b. Por sentencia Decreto 1469 de 2010 y 1077 de 2015

c. Solución constructiva y benéfica para los cajiqueños que quieren gozar de un pedacito de terreno donde repito ya existen las viviendas y el municipio han pasado 20, 10 y 5 años y no dijo nada

4. Esto se dijo y hablo en la reunión del día 23 de agosto de 2018 hacia las 8:3 am; donde muy cordialmente y profesionalmente se hizo la reunión con algunos ciudadanos cajiqueños, una abogada de planeación, jefe de urbanismo y alcaldía

5. Igualmente solicito dar aplicación al principio de confianza legitima depositada por los ciudadanos cuando fue la administración quien expidió el paz y salvo para subdivisión con base en sentencia y en reunión de fecha 23 de agosto de 2018; se planteo la solución, presentando la documentación a través de arquitecto para dar el visto bueno a la subdivisión.”

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que en el presente caso el predio se encuentra en Suelo Rural Centro Poblado Residencial, cuyo régimen normativo conforme al Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, señala en su artículo 145 la prohibición de la subdivisión de predios en centros poblados rurales, norma que fundamento la decisión adoptada en forma primigenia y la cual fue recurrida.

Que en este sentido la recurrente plantea que la solicitud se fundamenta en una sentencia judicial, y que conforme a las normas legales y reglamentarias es de las excepciones que no requiere licencia, se apoya que la sentencia esta debidamente soportada en el acta de conciliación surtida el día 23 de Junio de 2016 ante el centro de Conciliación Corporación Colegio nacional de Abogados CONALBOS.



GP-CERA27821



CO-SC-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que para resolver el recurso interpuesto, se hace necesario revisar el régimen jurídico en el cual se fundamenta el mismo a fin de determinar si le asiste o no la razón a la recurrente, en tal sentido veamos lo que consagra el Decreto 1077 de 2015 en relación con las normas de la subdivisión, en especial las del Suelo Rural, a saber:

" **ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.4 Prohibición de subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano.** Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.

....."

" **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades.** Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 2218 de 2015. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

1. **Subdivisión rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

.....

Parágrafo 3. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra."



GP-CER427821



CO-SC-CER427820





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que conforme a las normas antes citadas existe la regla general de prohibición de subdivisiones en el Suelo Rural por debajo de la Unidad Agrícola Familiar UAF, que en el caso de Cajicá es de dos hectáreas, no obstante la excepción a subdividir puede ser en virtud de lo señalado en el artículo 45 de la ley 160 de 1994 o la reglamentación de estas en el respectivo Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en nuestro caso, y tal como se fundamentó la decisión recurrida la subdivisión en suelo rural actividad de centro poblado se dispuso que fuera prohibida.

Que se plantea otra excepción para las subdivisiones y es cuando la misma haya sido ordenada mediante sentencia judicial en firme, en este aspecto, lo que señala la norma es que cuando exista una decisión judicial en la cual se ordena la división de un inmueble no se requiere de licencia de subdivisión, es decir, el acto jurídico que ordena la división material es la respectiva decisión judicial, como son las sentencias en firme, es así que cuando se haya ordenado la subdivisión por las autoridades jurisdiccionales podemos concluir, primero: que la decisión de subdivisión ha sido proferida por la autoridad judicial, desplazando la decisión de la administración; en segundo lugar, el acto jurídico que hace las veces de subdivisión es la decisión judicial, es decir, la sentencia, tercero, que por existir un pronunciamiento judicial que autoriza la subdivisión la administración no es competente para adoptar ninguna decisión al respecto, cuarto, que la decisión judicial, sentencia en firme, es el acto que debe ser protocolizado y debidamente registrado a fin de ejecutar materialmente la decisión allí proferida,

Que así las cosas, es claro y tal como lo indica la recurrente que se puede estar frente a un caso de sentencia judicial en firme, en particular un acta de conciliación a la cual la ley les da los efectos jurídicos de sentencia o decisión judicial, y que es este acto jurídico de carácter judicial el que está llamado a ser materializado y producir los efectos derivados de la misma, es decir, a ordenar y ejecutar la subdivisión en la forma y condiciones establecidas en la decisión judicial, ante lo cual, se reitera, la administración carece de competencia por expresa disposición legal al indicar que " la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial."

Que la autoridad administrativa solo es competente para adoptar decisiones en relación con las licencias urbanísticas solicitadas, como lo es la subdivisión, conforme a lo ordenado en las normas de ordenamiento territorial la cual no es procedente tal como se sostuvo en la Resolución No NEG 238 del 26 de Abril de 2019, lo cual no obsta para que las autoridades judiciales en virtud de los principios de autonomía e independencia judicial se adopten las decisiones que conforme a la ley considere pertinentes, toda vez que su marco de aplicación es más amplio que el de las autoridades administrativas encargadas del estudio, revisión y expedición de licencia, tal como se menciona con antelación.

Que conforme a lo señalado en precedencia, lo indicado es la materialización de la sentencia judicial aducida por la recurrente la cual esta llamada a producir efectos jurídicos y no el otorgamiento de una nueva subdivisión en sede administrativa la cual no es necesaria, sino que esta sólo puede enmarcarse en las normas de ordenamiento territorial para su expedición, lo cual no es una limitante en sede judicial ya que pueden ser apreciados otros criterios por la autoridad judicial que conlleven a adoptar una decisión de división material de un bien inmueble.



GP-CER427821



CO-SG-CER427820



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría.

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER la Resolución No **NEG-238 del 26 de Abril de 2019** y en consecuencia **CONFIRMAR** en todas sus parte la citada Resolución "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE SUBDIVISION, MODALIDAD SUBDIVISION RURAL", con fundamento en los motivos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente acto administrativo al Señor VICTOR MANUEL MENDEZ LEON, YULY MIREYA BENITEZ ZAMBRANO y LUZ ADRIANA BENOTEZ ZAMBRANO, o a través de sus apoderados o autorizados debidamente reconocidos en el trámite administrativo o en su defecto efectuar a notificación por aviso en los términos del artículo 69 del C.P.A. y C.A.

TERCERO: CONCEDER el Recurso de Apelación ante el Despacho del Señor Alcalde Municipal, una vez sea notificado el presente acto administrativo al recurrente

CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá a los..... 03 DIC 2019.....


ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

Proyecto: Dr. Saúl David Londoño Osorio- Asesor Jurídico Externo
Revisó y aprobó: Arq. Juan Camilo Jurado Zamora – Director de Desarrollo territorial

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

Cajicá a los 10 dias de Diciembre de 2019

Notifiqué personalmente el (la) Rej-850 / 2019

Fecha: 03/Diciembre/2019 al Señor (a) _____

Identificado (a) con C.C. 79.186.593 de: Cajicá

Impuesto firma del notificado: _____

Impuesto firma del funcionario que notifica: _____



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

