



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- **2 8 5** DE 2020 – PÁG. 1 DE 11

RESOLUCIÓN No. REP **2 8 5** de 2020

(**17 NOV 2020**)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 907 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 MEDIANTE 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, Y SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA PARCIAL CONTRA LA RESOLUCIÓN No PARCE-ON-CRR 122 DEL 25 DE FEBRERO DE 2019"

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 y las solicitudes de revocatoria directa contra los actos administrativos que esta misma expida, en este caso contra la Resolución No. 907 del 11 de Diciembre del 2019 y Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de Febrero de 2019.

ASUNTO A RESOLVER

La Secretaría de Planeación procede a decidir si existe mérito para resolver el Recurso de Reposición y la solicitud de Revocatoria Directa, interpuesto por el señor VICTOR HUGO LOPEZ NAVARRETE identificado con cédula de ciudadanía No 17.146.597, en contra la Resolución No 907 de fecha 11 de Diciembre de 2019 mediante 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, y la revocatoria directa parcial contra la resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019.

adelantadas dentro del trámite administrativo radicado bajo el No 25126-0-17-0738 y 25126-0-19-0200.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que con fecha 21 de Diciembre de 2017 el Arquitecto Jonathan Howard López Ramírez, identificado con cédula de Ciudadanía No **79.777.486** de **Cajicá**, actuando en nombre del propietario, radica ante este despacho la solicitud de **LICENCIA DE PARCELACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA BIFAMILIAR AGRUPADA Y CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO BRISAS DE CAJICA CONJUNTO CAMPESTRE**, bajo el número **25126-0-17-0738**, respecto al predio ubicado en la **VEREDA CANELÓN LA CAJETILLA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **176-40530** y cédula catastral No 00-00-0005-1843-000, de propiedad del Señor **VICTOR HUGO LOPEZ NAVARRETE** identificado con pasaporte No 047573956 y cédula de ciudadanía **17.146.597**.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



00-90-CER-701116





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 2 85 , , DE 2020 – PÁG. 2 DE 11

Que el trámite administrativo de licencia urbanística culminó con la expedición de la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019, mediante Por la cual se otorga licencia de parcelación y licencia de construcción modalidad Obra Nueva Bifamiliar Agrupada y cerramiento para el proyecto Brisas de Cajicá, en la cual conforme al artículo 3 se estableció una obligación urbanística de cesión correspondiente a 452-80 metros cuadrados a compensar, conforme al avalúo y liquidación que efectúe el Municipio

Que en virtud de la obligación de cesión contenida en la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 de 2019 el Municipio procedió a efectuar el avalúo de compensación de la obligación a través de perito evaluador experto, y procedió a expedir la Resolución No 907 del 11 de Diciembre de 2019 mediante 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, la cual fue notificada en forma personal al Arquitecto Jonathan Howard López el día 16 de enero de 2020.

Que mediante escrito radicado bajo el No 1023-2020 presentado el día 29 de Enero de 2020 el Señor Víctor Hugo López Navarrete obrando en nombre propio y en condición de propietario del predio objeto de la solicitud de licencia y liquidación efectuada antes descrita interpone recurso de reposición en contra de la Resolución No 907 del 11 de Diciembre de 2019 y así mismo solicitud de Revocatoria Directa Parcial de la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019 ambas decisiones adoptadas por la Secretaría de Planeación.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Que conforme al fundamento legal en relación con los actos administrativos mediante los cuales se efectúan las liquidaciones por concepto de compensación de cesión obligatoria es procedente contra estos el recurso de reposición, el cual debe ser interpuesto conforme a los requisitos establecidos en la ley 1437 de 2011 CPACA, e igualmente el conocimiento de las solicitudes de revocatoria directa es competente la autoridad que haya proferido los mismos, es así como la Secretaría de Planeación al ser quien expidió los actos administrativos contenidos en el escrito presentado debe conocer de estas.

Que conforme a lo anterior y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 CPACA, el cual establece los requisitos para la interposición de los recursos en sede administrativa, a saber:

“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.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 2 8 5 , DE 2020 – PÁG. 3 DE 11

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

.....”

Que el recurso de reposición es procedente de acuerdo a las normas antes citadas y por lo tanto viable su estudio, así mismo en relación con la solicitud de revocatoria directa parcial presentada conforme a lo señalado en el artículo 93 del CPACA.

Que es importante tener en cuenta lo consagrado en el artículo 4 Decreto Legislativo No 491 del 28 de Marzo de 2020 proferido en virtud del estado de emergencia económica, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional, es procedente en las actuaciones administrativas en curso que las decisiones se profieran y sean notificadas a través de medios electrónicos, sin perjuicio que se adopte la suspensión de términos para las mismas, situación que en el Municipio se efectúo conforme al Decreto Municipal No 61 de 2020.

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

El recurrente mediante el escrito que contiene el recurso de reposición y la solicitud de revocatoria directa presentada, coloca a consideración lo que a su juicio son los fundamentos de dichas solicitudes en los siguientes términos:

“

1. ANTECEDENTES URBANISTICOS

En el trámite administrativo adelantado bajo el expediente No 25126—17-0738 se solicito la licencia de construcción modalidad obra nueva para vivienda bifamiliar para el proyecto Las Brisas de Cajica Conjunto Campestre, predio identificado con folio de matrícula No 176-40530 y cédula catastral No 25126000000000051843000000000 predio denominado La Cajetilla ubicado en la Vereda Canelón del Municipio de Cajicá.

A este trámite administrativo se allegó la Resolución No 624 del 1 de Octubre de 2013 mediante la cual se concedió Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva Vivienda Bifamiliar, para el predio identificado con folio de matrícula No 176-40530 y cédula catastral No 25126000000000051843000000000 predio denominado La Cajetilla ubicado en la Vereda Canelón del Municipio de Cajicá; aprobado en el trámite administrativo No 12-0520 con las siguientes características del proyecto:

AREA OCUPACION	175.82 M2
AREA DE CONSTRUCCION	249.92 M2
INDICE OCUPACION	7.50%
INDICE CONSTRUCCION	10.80%

Conforme a lo anterior se trámite la solicitud de licencia de construcción para la vivienda bifamiliar números 1 y 2, no obstante la Secretaría de Planeación exigió que se debía obtener licencia de parcelación en forma previa a la construcción de las nuevas unidades, con lo cual consideramos cometió un error en la aplicación de las normas urbanísticas tal como se plasmará más adelante, y que conllevaron a la exigencia del área de cesión que no era procedente, por cuanto el predio ya había sido objeto de licencia previa, situación que también fue reconocida en el citado trámite administrativo.

2. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON LA DECISION ADOPTADA RESOLUCION No



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP-

285

DE 2020 - PÁG. 4 DE 11

907 de 2019.

En primer lugar, llama la atención que el avalúo No 2019-17286 carece de la firma del perito evaluador experto que lo realizo, se indica que lo efectuó el Perito José Armando Paloma Silvestre no obstante su firma no aparece en el avalúo realizado, con lo cual al no tener la firma de este el mismo carece de valor, siendo importante señalar que conforme a la ley es importante que el mismo sea realizado por un perito debidamente inscrito en el registro Nacional Avaluador, al respecto es importante tener en cuenta los siguientes aspectos señalados en la ley 1563 de 2013 que regula dicha actividad.

El literal c) del artículo 3 de la mencionada ley define en los siguientes términos el evaluador:

“ c) **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.”

Así mismo el artículo 4 en el literal d) señala como actividad en la que se puede desempeñar cuando, “ d) El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;” es así como conforme a lo señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC (artículo 28) el estado requiere que el mismo sea realizado por un evaluador, hoy en día inscrito en el Registro abierto de Avaluadores.

Es importante señalar que el avalúo constituye una prueba pericial, la cual debe ser realizada por un experto conforme a la ley que regula la actividad, y que tal como lo señala el artículo 226 del Código General del Proceso el dictamen debe contar con la firma de quien lo realiza, tal como lo expresa la citada norma:

“ La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:” (Subrayado fuera de texto)

En tal sentido la norma que regula la prueba pericial establece la necesidad que el mismo este



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- **2 8 5** DE 2020 – PÁG. 5 DE 11

debidamente suscrito, lo cual no sucedió en el presente caso, por lo tanto, la prueba al carecer de dicho requisito que no es solo formal sino sustancial por cuanto con la firma se actúa bajo la gravedad de juramento, hace que la prueba sea nula y por ende no pueda ser utilizada para efectos de la liquidación realizada por la Secretaría de Planeación.

Ahora bien, en relación con el método de valoración efectuado, como es el método residual, el perito evaluador comete un error grave en la realización del mismo, toda vez que como se menciona en el antecedente urbanístico el inmueble objeto de valoración ya contaba con una licencia de construcción previa y las edificaciones ejecutadas, esta situación conlleva a dos aspectos que no fueron advertidos en el dictamen pericial practicado, a saber:

Primero; el establecer en el método residual contemplo dichas edificaciones en el potencial de ventas, las cuales no pueden ser tenidas en cuenta por ser estas construcciones preexistentes y estar licenciadas en forma previa a la licencia de parcelación, el valor asignado a cada una de estas unidades (lote 3 y lote 4) corresponde a \$524.832.000 cada una respectivamente, es decir, el valor de ventas no corresponde a la técnica residual que conlleva a descontar las edificaciones preexistentes como se presenta en este caso, ya que la licencia de construcción No 122 de 2019 se concede para dos unidades nuevas (1 y 2) no sobre las 3 y 4 que ya se encontraban debidamente licenciadas y construidas en forma previa a la imposición de la obligación de cesión y por ende estas no deben ser tenidas en cuenta en las ventas del proyecto. En tal sentido las ventas del proyecto solamente deben comprender las unidades 1 y 2 excluyendo las 3 y 4, por cuanto se estaría haciendo retroactiva la exigencia de la obligación a situaciones jurídicas consolidadas

Segundo, como consecuencia de lo anterior el área sobre la cual debe recaer el cálculo del avalúo no puede ser la totalidad del inmueble, situación que debió advertir el perito al hacer su dictamen, teniendo en cuenta que el predio fue objeto de intervención urbanística anterior tal como se mencionó en los antecedentes al obtener la licencia de construcción contenida en la Resolución No 624 de 2013 para las unidades 3 y 4.

Tal como se ha mencionado con antelación, la liquidación de compensación por área de cesión parte de un error conceptual de la Secretaría de Planeación, la cual al momento de adelantar el trámite administrativo No 25126-17-0738, considero que era procedente efectuar una parcelación en un predio donde ya se encontraba una construcción o edificación previamente licenciada y que en el nuevo trámite lo pretendido es adelantar una construcción de un bifamiliar adicional, al punto que la misma licencia No PARCE-ON-CRR 122 de 2019 reconoce expresamente los derechos derivados de la licencia de Construcción contenida en la Resolución No 624 de 2013, situación que se deja plasmada en los planos aprobados.

En relación con la situación planteada por la Secretaría de Planeación, conlleva a que no se debata esta situación al exigir según su criterio la parcelación, desconociendo la naturaleza de la licencia urbanística de parcelación que se define como:

“ Artículo 2.2.6.1.1.5. Licencia de Parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- **285** DE 2020 – PÁG. 6 DE 11

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

La correcta aplicación de la licencia de parcelación, conlleva a que exista un área bruta sin edificaciones a fin que los predios resultantes puedan ser destinados a los usos permitidos, para lo cual se deberá contar con la respectiva licencia de construcción, en el presente caso, tenemos un antecedente urbanístico que hace parte del trámite administrativo que es la licencia de construcción para las unidades 3 y 4 que fueron debidamente licencias mediante la Resolución No 624 del 1 de Octubre de 2013, en este aspecto se efectuó una parcelación sobre lo que no podía ser objeto de parcelación teniendo en cuenta que sobre el inmueble existía un antecedente urbanístico que impide técnica y jurídicamente la existencia de una parcelación, teniendo en cuenta que dichas edificaciones preexistentes se mantienen como parte del trámite y se integran a las futuras construcciones.

La no interposición de recursos en relación con la licencia de parcelación y la exigencia de esta así como del área de cesión allí impuesta, se debió a la imperiosa necesidad de poder adelantar los trámites para la obtención de la aprobación de planos de la propiedad horizontal y de esta manera proceder a la posibilidad de someter las unidades resultantes a dicho régimen y proceder a efectuar las enajenaciones individuales de cada inmueble."

...

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que La ley 1437 de 2011 en su artículo 3º establece: "(...) Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad."

Que los numerales 4 y 11 del artículo tercero de La Ley 1437 de 2011 en relación con los principios orientadores de las actuaciones administrativas, señala:

" En virtud del principio de buena fe, las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento leal y fiel de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes."

"En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimiento."

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:

" 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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO REP-285 DE 2020 - PÁG. 7 DE 11

petionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial."

"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."

Conforme a lo anterior, tenemos que el petionario de la revocatoria directa contra el acto administrativo contenido en la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 5 de Febrero de 2019, no interpuso los recursos que contra el mismo procedían y que invoca como causales de su solicitud las consagradas en los numerales 1 y 3 del artículo 93 del C.P.A y C.A., a saber:

" ARTÍCULO 93. CAUSALES DE REVOCACIÓN. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."

Que en consecuencia, considera esta Secretaría que si bien obra una solicitud de parte para estudiar una revocatoria directa, también es de especial interés de la Secretaría proceder a revisar la situación creada por el acto administrativo contenido en la solicitud, teniendo en cuenta el fundamento jurídico o norma aplicable para la exigencia de la obligación de cesión a fin de dar claridad en relación con dicha exigencia normativa, que permitan brindar una línea de apoyo para atender situaciones como las planteadas y que deben ser resueltas por esta dependencia.

Al respecto es importante tener en cuenta el fundamento de derecho sobre el cual recae la discusión de la exigencia o no de la obligación de cesión, es el artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 norma bajo la cual se expide la licencia de parcelación para el proyecto denominado Brisas de Cajicá, norma que consagra expresamente:

" Artículo 133. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación con destino a usos residenciales en suelo rural suburbano, actividad vivienda y/o desarrollos por parcelación y construcción dotacionales, comerciales, de servicios y recreacionales, en suelo rural suburbano actividad corredor vial, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a espacio público, en una



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP-285 DE 2020 – PÁG. 8 DE 11

proporción equivalente al 20%, como mínimo, del área neta. En suelo Rural suburbano industrial serán del 20%. En suelo rural serán del 20% para usos de vivienda campestre.

Parágrafo Primero: En las áreas de actividad de Corredor Vial, dentro del suelo rural suburbano, las Cesiones Tipo A incluirán, entre otros componentes, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración exigidas en los numerales 1 y 2 del Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007.

Parágrafo Segundo: Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a vías y espacio público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural suburbano, no podrán ser compensadas en dinero, ni podrán ser canjeadas por otros inmuebles, adicionalmente estas deberán ser dotadas y/o construidas como requisito para ser recibidas por la administración municipal.

Parágrafo Tercero: Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A, identificadas en las zonas de influencia en los predios a desarrollar, podrán ser compensadas en dinero y/o los desarrolladores podrán adquirir los predios identificados como espacio público en la zona de desarrollo."

Al respecto es importante para una mejor comprensión del asunto a resolver, la definición legal de la licencia de parcelación en los términos del artículo 2.2.6.1.2.5 del Decreto Unico 1077 de 2015, el cual expresa:

"ARTICULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. ..." (Subrayado nuestro)

Conforme a la definición normativa anterior, la parcelación desde el punto de vista urbanístico y del ordenamiento territorial, es un proceso previo para que el predio pueda ser objeto de los usos permitidos en las normas del ordenamiento territorial, es decir, es el antecedente urbanístico obligatorio para poder ejecutar en el suelo rural otro tipo de actuaciones urbanísticas.

En el presente caso y si bien se tiene que el predio objeto de la solicitud fue objeto de una actuación urbanística anterior, lo cual constituye un antecedente administrativo de carácter urbanístico el cual es necesario tener en cuenta a fin de determinar si dicha actuación incide o no en la actuación urbanística que da origen a la obligación de la cesión, sobre la cual recae la presente solicitud de reposición sobre la liquidación efectuada de la compensación establecida, y la revocatoria de la obligación de cesión señalada en la licencia de parcelación que da origen a la compensación de esta, aspecto este que reviste importancia para esta Secretaría a fin de brindar claridad respecto al proceso urbanístico en particular, pero también en forma general, en relación con los trámites que deben ser surtidos por los predios conforme a los usos del suelo y actividades asignados a estos.

En el presente caso se tiene que en el año 2013 mediante la Resolución No 624 de 2013 la administración municipal de la época concedió al predio Licencia de Construcción para las



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- **285** DE 2020 – PÁG. 9 DE 11

unidades 3 y 4, sin que en dicha oportunidad se hubiera exigido bien fuera la obtención de la licencia de parcelación o en su defecto establecer la obligación de cesión en virtud de la licencia urbanística concedida, en este caso, la de construcción.

Ahora bien, en forma posterior se surte una actuación urbanística relacionada con la expedición de la licencia de parcelación y licencia de construcción Modalidad Obra Nueva Bifamiliar Agrupada, contenida en la Resolución PARCE No 122 del 25 de febrero de 2019, en este sentido es importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. La expedición de la licencia urbanística implica que el predio objeto de una licencia de construcción inicial modifica su situación urbanística original, al mutar de una unidad de vivienda bifamiliar y pasar a vivienda bifamiliar agrupada.
- b. La licencia de construcción contenida en la Resolución No 624 de 2013 fue expedida en vigencia del acuerdo 21 de 2008, norma que establecía para las obligaciones de cesión la no obligatoriedad de estas cuando se trataba de unidades de vivienda menores a 5 unidades no estaban cobijados con dicha obligación.
- c. Al desarrollar el predio por construcción y no por parcelación, el desarrollo futuro del predio se debe someter a las normas vigentes para el momento de las nuevas actuaciones urbanísticas, en el presente caso para el año 2017 época en que se radico la solicitud de licencia urbanística la norma aplicable es el Acuerdo 16 de 2014, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015 y normas que lo modifican, adicional o sustituyan.
- d. Conforme a lo señalado en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, al solicitar al actuación urbanística para que el predio fuera desarrollado mediante vivienda bifamiliar agrupada, se hace necesario que la misma cumpla con las normas urbanísticas establecidas en el mismo, para este caso se debía proceder a la parcelación del predio en forma previa a poder ser sometido al desarrollo constructivo de vivienda bifamiliar agrupada.
- e. El desarrollo urbanístico propuesto y que dio origen a la expedición de la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019, solamente podía ser objeto de estudio, revisión y otorgamiento de la licencia urbanística si el mismo cumplía con las normas urbanísticas establecidas en el ordenamiento territorial vigente (acuerdo 16 de 2014) para lo cual era necesario efectuar la parcelación con la finalidad de poder realizar la vivienda bifamiliar agrupada.
- f. En aplicación de las normas urbanísticas bajo las cuales se debía efectuar la revisión de la solicitud de licencia urbanística que culminó con la expedición de la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019, esta establecía el cumplimiento inexorable de la obligación urbanística de las áreas de cesión teniendo en cuenta el proyecto a aprobar.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Secretaría concluye en relación con el aspecto material o sustancial de la obligación de cesión surgida con ocasión de la expedición de la licencia de parcelación y construcción modalidad obra nueva contenida en la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019, que la misma se encuentra conforme al ordenamiento urbanístico vigente, tanto en sus normas legales y reglamentarias superiores, Ley 388 de 1997 y



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 285 DE 2020 – PÁG. 10 DE 11

Decreto Unico 1077 de 2015, como las del ordenamiento territorial municipal Acuerdo 16 de 2014.

Ahora bien, es importante tener en cuenta que la licencia urbanística de parcelación, la cual da lugar a la obligación de cesión mediante la compensación en dinero, es un acto administrativo de carácter particular y concreto, contra el cual procedían los recursos de la vía administrativa como medio de impugnación, oportunidad procesal para manifestar la inconformidad con las obligaciones impuestas en la misma, motivo por el cual, al no ser ejercidos en su momento por parte del titular del citado acto administrativo, este adquiere su carácter de firmeza y fuerza ejecutiva.

La falta de interposición de los recursos de la vía administrativa por parte del particular titular de la licencia urbanística contenida en la Resolución No PARCE-ON-CRR 122 del 25 de febrero de 2019, conlleva a deducir en principio la conformidad de este con las decisiones allí contenidas, sin embargo, también existe, como en efecto lo hace el titular de la licencia, cuando no se hace uso de los citados recursos, de acudir a la figura de la revocatoria directa del acto administrativo teniendo en cuenta los presupuestos procesales del artículo 93 del CPACA, sin embargo, y tal como se indicó y explicó en precedencia, no advierte la Secretaría que existan irregularidades de las señaladas como causal de revocatoria que conlleve a que la solicitud de revocatoria prospere ni en forma total o parcial en la forma señalada en la solicitud presentada.

Ahora bien en relación con la fuerza de ejecutoria de los actos administrativos, es como las obligaciones contenidas en los mismos se pueden ejecutar, es así como en materia urbanística surge a favor del particular titular de la licencia, la facultad de ejercer los derechos de desarrollo consagrados en la misma, tal como lo consagra el artículo 99 de la ley 388 de 1997, pero igualmente nace para la administración el deber de que las obligaciones y derechos allí contemplados se cumplan en la forma concedida, para el caso particular, entre otras, que se cumplan con la obligación de la compensación de la cesión.

A partir de la ejecutoria y ejecutividad del acto administrativo que contiene la licencia urbanística, procede la administración a adelantar las gestiones relacionadas con establecer el valor de la compensación en dinero con ocasión de la obligación urbanística de cesión establecida en aquel, ante lo cual se procede a expedir la Resolución No 907 del 11 de Diciembre de 2019 mediante la cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la citada obligación urbanística, el cual goza del mecanismo de impugnación allí señalado, y el cual fue ejercido por el titular y obligado mediante la interposición en tiempo del recurso de reposición.

En tal sentido, y teniendo en cuenta la existencia y permanencia jurídica de la obligación de la cesión en la forma como se señalo en precedencia, encuentra igualmente esta Secretaría que no existe mérito alguno de carácter jurídico o técnico que permita despachar en forma favorable la impugnación de la liquidación de la compensación en dinero contenida en la Resolución No 907 del 11 de Diciembre de 2019, la cual tiene como fundamento técnico el apoyo del avalúo realizado por un profesional experto sin que se advierta error en su elaboración y rendición como soporte para el acto administrativo que se solicita reponer.

En mérito de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP-

285

DE 2020 - PÁG. 11 DE 11

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la solicitud de Revocatoria Directa de la Resolución No PARCE 122 del 4 de Febrero de 2019 " Por la cual se otorga licencia de parcelación y licencia de construcción modalidad obra nueva bifamiliar agrupada y cerramiento para el proyecto Brisas de Cajicá Conjunto Campestre", presentada por el Señor Víctor Hugo López Navarrete identificado con C.C. No 79.146.597 en calidad de titular de la citada licencia, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

SEGUNDO: NO REPONER la Resolución No 907 del 11 de Diciembre de 2019 " Mediante 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.", conforme al recurso de reposición presentado por el Señor Víctor Hugo López Navarrete identificado con C.C. No 79.146.597, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

TERCERO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente acto administrativo conforme a la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A. al Señor Víctor Hugo López Navarrete identificado con C.C. No 79.146.597, para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020.

CUARTO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, conforme a lo señalado en el artículo 87 y 95 de la ley 1437 de 2011 C.P.A.C.A., respecto a cada una de las solicitudes de reposición y revocatoria directa presentadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los.....17 NOV 2020.....

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	TAMIZ CAROLINA NORIEGA		Abogada Contratista
Revisó	DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora Desarrollo Territorial
Aprobó	CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ		Secretario de Planeación

Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.



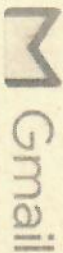
CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN 285 EXPEDIENTE 17-0738

1 mensaje

Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

17 de noviembre de 2020, 14:19

Para: proarquco@gmail.com
Cco: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la Resolución No 0285 del 17 del mes de noviembre del año 2020, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-17-0738 que contiene la solicitud de recurso de reposición la cual se adjunta, informándole que usted cuenta con 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación para interponer los recursos que proceden contra dicha decisión, así mismo le solicitamos dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

En caso que usted desee renunciar a los términos de ejecutoria del acto administrativo que se notifica debe proceder mediante respuesta al presente email manifestación expresa en tal sentido.

La presente notificación se efectúa por medios electrónicos teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011 CPACA y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones.



Daniel Montaña Nieto
Contratista
Secretaria de Planeacion
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (571) 8837353

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Unidos con toda seguridad