



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

RESOLUCIÓN No. **0129** DE 2.020

(**17 JUL 2020**)

"MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 901 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 OCASION A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA".

COMPETENCIA

El Secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, en ejercicio de sus atribuciones legales y administrativas, en especial las consagradas en la Ley 388 de 1.997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, La Ley 1437 de 2011, el Acuerdo Municipal 16 de 2014, Decretos Municipales 067 de 2016 y 067 de 2017.

ASUNTO A RESOLVER

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá procede a decidir sobre la procedencia del recurso de reposición radicado bajo el número 2298-2020 en contra de la Resolución 901 del 11 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, notificada personalmente el día 12 de febrero de 2020, el cual fue interpuesto el día 26 de febrero de 2020 por el señor JOSE CAMILO PARDO JARAMILLO, actuando como apoderado especial de la Sociedad CONSTRUCCIONES EL ROCIO S.A.S.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que la Secretaría de Planeación mediante la Resolución No 0158 del 20 de febrero de 2014 otorgó licencia de urbanismo para el proyecto El Rocio de Agua para los predios identificados con los folios de matrícula No 176-116204/ 176-114572/ 176-114573/ 176-117213 y 176-82143 y cédulas catastrales No 01-00-0145-0007-000/ 01-00-0145-0008-000/ 01-00-0145-0009-000/ 01-00-0145-0010-000/ 01-00-0145-0012-000 de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Proyecto Cajicá cuya vocera es la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

Que mediante la Resolución No 0074 del 16 de febrero de 2017 la Secretaría de Planeación expidió modificación a la licencia de urbanismo contenida en la Resolución No 0158 del 20 de febrero de 2014, antes citada, y la cual fue objeto de aclaración mediante la Resolución No 0612 del 4 de septiembre de 2019.

Que en la actuación urbanística aprobada se estableció en relación con las áreas de cesión con ocasión de la misma, que existiría la compensación en dinero de parte de estas correspondiente a un área de 531.64 metros cuadrados, ante lo cual la Secretaría de Planeación procedió a contratar la realización de los avalúos respectivos a fin de determinar el valor correspondiente a dicha obligación.



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-701115





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que conforme al avalúo practicado la Secretaría de Planeación procedió a expedir la liquidación por concepto de compensación de cesión, la cual esta contenida en la Resolución No 901 del 11 de Diciembre 2019 teniendo en cuenta el avalúo practicado por la sociedad Lonja Precooperativa de Avaluadores y Servicios Profesionales SERPRO LTDA, efectuado conforme a las normas legales y reglamentarias establecidas para la elaboración de esta clase de avalúos, en especial lo contemplado en la Resolución No 620 de 2008 del IGAC, la cual arrojo como valor DE COMPENSACION EL SIGUIENTE:

Valor por metro cuadrado a compensar	\$ 1.197.686
Valor total del área (531,64m2) de compensación	\$ 637.837.785

Que la Resolución No 901 del 11 de Diciembre de 2019, fue notificada en forma personal el día 12 de febrero de 2020, contra la cual el Dr. José Camilo Pardo Jaramillo en calidad de apoderado especial de la Sociedad Construcciones El Rocio S.A.S., conforme a poder conferido, presentó el día 26 de Febrero de 2020 recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del mencionado acto administrativo que estableció la liquidación de la obligación urbanística.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

La ley 1437 de 2011 C.P.A. y C.A. determina en relación con los requisitos de los recursos en sede administrativa: "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.
(...)"

Al respecto es importante señalar lo consagrado en el Decreto Municipal No 067 de 2016 en su artículo décimo literal a) la posibilidad de presentar las objeciones al avalúo dentro los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo que establece la liquidación, el cual se surte mediante el recurso de reposición como sucede en el presente caso.

Así las cosas, se atenderá a resolver el recurso de reposición por ser este el procedente y en relación con la apelación esta será negada por no estar expresamente contemplada en la norma que faculta la impugnación.

SUSTENTACION DEL RECURSO



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-70111S



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

El recurrente expone como consideraciones de su impugnación contra el acto administrativo los siguientes:

“ 2.1. El día 21 de julio de 2016, se radicó ante su despacho la solicitud de modificación de la resolución No 0158 del 20 de febrero de 2014, por medio de la cual se otorgó licencia de urbanismo para el proyecto EL ROCIO DE AGUA, bajo el número 25126-0-16-0280 respecto de los predios ubicados en T8955LO1, con los folios de matrícula inmobiliaria No 176.116204/114573(117214/82143, identificados con los números catastrales 01-00-0145-0007-000/ 01-00-0145-0008-000/ 01-00-0145-0010-000/ 01-00-0145-0009-000/ 01-00-0145-0012-000 de propiedad de PATROMOONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE PROYECTO CAJICA, cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 805.012.921-0. Representada legalmente por RAMON DE JESUS ARELLANO BARRIOS, identificado con cédula de ciudadanía No 1.026.253 de Bogotá

2.2. Que el Acuerdo Municipal 016 de 2014, “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No 08 DE 2000 Y MODIFICADO POR LOS ACUERDOS MUNICIPALES 009 DE 2002, 007 DE 2004 Y 021 DE 2008” establece las áreas de cesión para los diferentes usos del suelo urbano mediante licencia de urbanización y/o construcción (artículo 90 y 96) y en suelo rural mediante licencia de parcelación (artículos 132 y 133)

2.3. Que el artículo 90 del Acuerdo Municipal No 016 de 2014 establece que cuando una urbanización tenga un área de cesión menor a 2.000 m², ésta debe ser compensada en dinero, de igual manera establece el artículo 96 del mismo acuerdo que será compensado en dinero cuando el área a desarrollar sea menor a 500 m² al tratarse de propiedad horizontal, lo anterior en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1469 de 2010, que establece: “ Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.”

2.4. Que igualmente es procedente que las áreas de cesión a título gratuito puedan ser compensada en dinero o entregadas en zonas de compensación o receptoras, en los casos establecidos en la ley 388 de 1997, el decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal No 016 de 2014, a fin de consolidar el espacio público, la infraestructura vial y el equipamiento municipal.

2.5. Que el 16 de febrero de 2017, la secretaria de planeación de Cajicá expidió la resolución No 0074 de 2017 “ PRO LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION No 0158 DEL 20 DE FEBRERO DE 2014, POR LA CUAL SE OTROGÓ LICENCIA DE URBANISMO PARA EL PROYECTO EL ROCIO DE AGUA” , contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto al predio mencionado, donde se estableció la obligación urbanística de cesión a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a 531,46 m², obligación establecida a compensar en dinero. Esta Resolución fue debidamente notificada

2.6. Que la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC establece en su artículo 28 “AVALUO DE AREAS DE CESION cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de



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

compensación, según lo autorizado en el artículo 7 de la ley 9 de 1989, el avalúo deberá realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto"

2.7. Que el 29 de noviembre de 2019, por solicitud nuestra, se realizó el respectivo avalúo para establecer el valor de compensación en dinero, para lo cual se obtuvo el Avalúo comercial No 2019.17311, realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPOR LTDA", mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la previa a compensación del área de cesión, el cual arroja como valor de compensación el siguiente:

Valor por metro cuadrado a compensar	\$
1.197.686	
Valor total del área (531,64m2) de compensación	\$
637.837.785	

2.8 Que la citada resolución 901 del 11 de diciembre de 2019, dispuso realizar la correspondiente liquidación de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las áreas de cesión a compensar en dinero, con base en el citado avalúo, por el siguiente monto:

AVALUO COMERCIAL			
	AREA	VALOR M2	COMPENSAR
Area a compensar	531.64	\$1.197.688	\$636.733.000
SERVICIO DE AVALUO			\$1.100.000
TOTAL A CANCELAR			\$637.833.000
SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M/CTE			

2.9. La citada resolución 901 del 11 de diciembre de 2019, fue notificada personalmente el día 12 de febrero de 2020."

SOLICITUD

Petición Principal: La realización de un nuevo avalúo del inmueble en mención, el cual nosotros estaríamos dispuestos a contratar, para que sea aportado como prueba al presente proceso, No pudimos hacerlo antes de presentar este recurso, debido al corto tiempo del plazo para interponerlo

Una vez se tenga este nuevo avalúo, solicitamos que se sirvan llevar a cabo una reliquidación pro concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión de la expedición de una licencia urbanística

De no acceder a estas peticiones, solicito respetuosamente se sirva conceder el Recurso de Apelación, en caso de que aplique, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo."

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:



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

Para proceder a atender el recurso interpuesto es preciso señalar que conforme al citado escrito, se desprende que la obligación urbanística de cesión que da lugar a la compensación en dinero se encuentra debidamente establecida en el marco normativo nacional y municipal, la cual se concreta y plasma con ocasión de la actuación urbanística de urbanización otorgada por el Municipio mediante la Resolución No 0158 de 2014, modificada por la Resolución No 0074 de 2017, en tal sentido implica que no se controvierte en momento alguna la existencia legal y administrativa de la misma, ni tampoco el área que da lugar a la compensación.

A partir de lo señalado en precedencia, la supuesta controversia se debe limitar al valor asignado al área objeto de compensación de la obligación urbanística de cesión debidamente establecida, en este aspecto es preciso señalar que el soporte de este valor obedece a un avalúo realizado por un profesional experto, siendo del caso señalar lo consagrado en la ley 1673 de 2013 que reglamenta la actividad de evaluador.

Es así como la ley 1673 de 2013 define la actividad de valuación " como aquella por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen, El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (artículo 3 literal a), y respecto al evaluador menciona que es la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita en el registro abierto de evaluadores. (artículo 3 literal c).

Conforme a lo anterior, tenemos que al avalúo comercial practicado constituye prueba pericial, la cual sirve de fundamento técnico para la expedición del acto administrativo de liquidación, y como tal las inconformidades con el mismo se formulan como objeciones cuando se incurra en errores graves en la realización del mismo,

En el presente caso tenemos que el avalúo (prueba pericial) se elaboró conforme a los métodos y técnica para su práctica, como son aquellos señalados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, sin que el escrito de reposición efectúe objeción haga o realice juicios de reproche sobre la elaboración y resultado del mismo, simplemente se limita a expresar su inconformidad con el precio señalado por el profesional evaluador que efectuó el mismo, en tal sentido, podemos decir que su inconformidad se basa en elementos subjetivos sin que plasme elementos de carácter material y sustancial para contradecir la elaboración del mismo,

Así las cosas, es claro para esta Secretaría que la liquidación efectuada se encuentra debidamente soportada y fundamentada en una prueba de carácter técnico que goza de todos los atributos relacionados con su eficacia y validez, elaborado con las técnicas propias de la experticia profesional requerida, lo cual da fe para que la administración plasme en el acto administrativo su credibilidad y confiabilidad en su elaboración, sin que exista elemento alguno derivado del recurso interpuesto que desvirtúe los supuestos que concurren a la elaboración de la prueba y al fundamento para la expedición del acto administrativo.

Conforme a todo lo anterior, se advierte que el recurso presentado no expresa en forma concreta los motivos de inconformidad más allá de expresar su intención que se revise el avalúo, no se efectúan objeciones debidamente fundamentadas en relación con aquel, sin que se advierta por parte de esta Secretaría error o yerro de naturaleza alguna para proceder a reponer la decisión recurrida, en consecuencia la misma será confirmada en su integridad, y así mismo se negará el



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

recurso de apelación por cuanto el mismo no es procedente tal como debidamente se sustentó en precedencia.

Igualmente es importante tener en cuenta y como es de público conocimiento la decisión del Gobierno Nacional adoptada a través de la Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de Salud por la pandemia del Covid – 19 conforme al Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, ante lo cual la Administración Municipal expidió el Decreto No 061 del 18 de Marzo de 2020 mediante el cual suspendió los términos de las actuaciones administrativas adelantadas ante las dependencias del Municipio, entre las que se encuentran las relacionadas con la expedición de licencias urbanísticas en todas sus clases.

Que el Gobierno Nacional a través de la Resolución No 385 del 12 de Marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19, y en forma posterior la Declaratoria del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional derivado de la situación de Salud por la pandemia del Covid – 19, conforme al Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, así mismo adoptó una serie de medidas para conjurar la crisis ocasionada por dicha situación.

Que con ocasión de la declaratoria de emergencia sanitaria antes indicada la administración Municipal proferió el Decreto No. 061 del 18 de Marzo de 2020 por medio del cual ordenó la suspensión de los términos procesales en todas las actuaciones adelantadas ante la administración municipal, medida que fue levantada para los trámites de la Secretaría de Planeación conforme a lo señalado en el Decreto Municipal No. 83 del 15 de Mayo de 2020 expedido con base en la autorización legal contenida en el Decreto No. 636 del 6 de Mayo de 2020 proferido por el Gobierno Nacional.

Por lo antes expuesto.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER La Resolución número 901 del 11 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaría de Planeación; mediante la cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la LICENCIA DE URBANISMO PARA EL PROYECTO EL ROCIO DE AGUA, contenida en la Resolución No 0158 de 2014, modificada mediante la resolución No 0074 de 2017, otorgada para los predios identificados con los folios de matrícula No 176-116204/ 176-114572/ 176-114573/ 176-117213 y 176-82143 y cédulas catastrales No 01-00-0145-0007-000/ 01-00-0145-0008-000/ 01-00-0145-0009-000/ 01-00-0145-0010-000/ 01-00-0145-0012-000 de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Proyecto Cajicá cuya vocera



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-701115





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

es la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A., conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Confirmar en su integridad la Resolución No 901 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 a la expedición de la licencia urbanística"* con con ocasión a la expedición de la LICENCIA DE URBANISMO PARA EL PROYECTO EL ROCIO DE AGUA, contenida en la Resolución No 0158 de 2014, modificada mediante la resolución No 0074 de 2017, otorgada para los predios identificados con los folios de matrícula No 176-116204/ 176-114572/ 176-114573/ 176-117213 y 176-82143 y cédulas catastrales No 01-00-0145-0007-000/ 01-00-0145-0008-000/ 01-00-0145-0009-000/ 01-00-0145-0010-000/ 01-00-0145-0012-000 de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Proyecto Cajicá cuya vocera es la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A., conforme a las consideraciones de la presente resolución

ARTICULO TERCERO: NEGAR por improcedente el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria por el recurrente en contra de la Resolución N o 901 del 11 de Diciembre de 2019, conforme a lo expuesto en las consideraciones de la presente resolución.

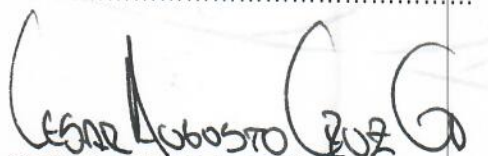
ARTICULO CUARTO: Notificar a la sociedad CONSTRUCCIONES EL ROCIO S.A.S, bien sea a través de su representante o su apoderado Dr. José Camilo Pardo Jaramillo identificado con cédula de ciudadanía número 1.020.753.697 abogado titulado con T.P. 233.853 del C S de la J, como fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Proyecto Lote Cajicá actuando como vocera Acción Sociedad Fiduciaria S.A., para lo cual se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020 respecto a la notificación pro medios electrónicos.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Cajicá a los

17 JUL 2020


CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó	Diana Marcela Rico Navarrete		Directora de Desarrollo territorial
Revisó	Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Planeación
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.



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

