



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No.219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

RESOLUCIÓN No. **0 3 4 2** de 2020

17 DIC 2020)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No.219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

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. 219 del 2 de octubre de 2020.

ASUNTO A RESOLVER

La Secretaría de Planeación procede a decidir si existe mérito para resolver de fondo el escrito presentado bajo radicado No PQRS-CE-5407-19-10-2020 del día 19 de Octubre de 2020 presentado por los solicitantes Señora Danitza Stella Madero Orostegui y Señor Juan Carlos García Omaña, presentan recurso de reposición y en subsidio apelación contra la decisión contenida en la Resolución No NEG No 219 del 2 de Octubre de 2020, por medio de la cual se negó la solicitud de reconocimiento de una edificación presentada dentro del trámite administrativo No 25126-0-19-0636.

ANTECEDENTES PROCESALES

Que con fecha **22 de Noviembre de 2019**, el Arquitecto **OSCAR DANIEL GAITAN NIETO**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **80.501.397 de Cajicá** y **matrícula profesional No 25131999-80501397**, obrando en calidad de apoderado de los propietarios, radica ante este despacho la solicitud de **LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION**, radicado bajo el número de radicado N° **22673-2020** y número de expediente **25126-0-19-0636**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E Unidad Privada No 38 del Condominio Campestre Guarigua Club Residencial P.H. localizado en la Vereda Chuntame del Suelo rural del Municipio de Cajicá**, con matrícula inmobiliaria **176-105357** y número catastral **00-00-0002-1990-815**, de propiedad de la señora **DANITZA STELLA MADERO OROSTEGUI** y **JUAN CARLOS GARCIA OMAÑA** identificados con cedula de ciudadanía No. **39.780.402** y **13.480.317 respectivamente**.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **RURAL SUBURBANO, RESIDENCIAL, sin embargo es importante señalar que el proyecto obtuvo licencia urbanística bajo la vigencia del Acuerdo No 08 de 2000, el cual fue objeto de ajuste en los acuerdo 009 de 2002 y 007 de 2004**

Que el predio fue sometido a régimen de propiedad horizontal conforme a lo contemplado en la ley 675 de 2001, tal como consta en la escritura pública No 330 del 27 de abril de 2007 otorgada en la Notaría Única de Cota y debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá.

Que obran como antecedentes urbanísticos y jurídicos en relación con el Condominio donde se encuentra el inmueble objeto de la solicitud de reconocimiento, los siguientes

Que mediante Licencia No 3373 del 7 de febrero de 2008 se otorgó licencia de construcción de vivienda unifamiliar para el predio identificado con folio de matrícula No 176-102827 (en mayor extensión) Casa No 38 del Condominio Guarigua Club Residencial con un área construida de 470 metros y dos pisos.

Que mediante escrito radicado bajo el No 22947-2019 del día 29 de Noviembre de 2019, se procede a radicar la fotografía de la valla conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto Único 1077 de 2015 e igualmente se efectuó la citación a vecinos colindantes el día 4 de Febrero de 2020.

Que dentro del trámite administrativo se hizo parte como tercero interviniente la Señora Marcela Estrada, residente del condominio residencial Guarigua Casa 76, la cual manifiesta sus objeciones a la solicitud de licencia, principalmente en los siguientes términos:

"

2. Solicito que además se tenga en cuenta que si procede a reconocer un área de BBQ ya construida esta debe acogerse a lo que la asamblea no ha exigido a todos los nuevos propietarios que son 43 metros.

3. Solicito además se tenga en cuenta que, si procede a reconocer un área de parqueadero, este no puede ser reconocido, pues la asamblea no permite la construcción de ningún parqueadero, ni pérgola de parqueadero a ninguna unidad del conjunto hasta que toda la comunidad se ponga de acuerdo."

Que la Secretaría procedió a emitir el Acta Unica de observaciones No 025 del 3 de febrero de 2020 la cual fue debidamente notificada al apoderado del trámite administrativo el día 12 de febrero de 2020, la cual fue atendida mediante los radicados No 2139 -2020 del 21 de febrero de 2020, escrito radicado No 3414-2020 del 5 de Junio de 2020.

Que teniendo en cuenta, el acta de observaciones, la respuesta a las mismas, las objeciones formuladas por la tercera interviniente, y efectuada la revisión de los documentos allegados al expediente para soportar la misma, la Secretaría procedió a efectuar el estudio de la solicitud cuya decisión está contenida en la Resolución NEG No 219 del 2 de Octubre de 2020, y se procedió a NEGAR la solicitud de reconocimiento efectuada por los solicitantes, para lo cual se tuvo en cuenta las siguientes apreciaciones:

"Que el inmueble objeto de la solicitud de reconocimiento se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, en virtud de lo cual, es necesario e indispensable que



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

la misma se encuentre autorizada por el órgano de la propiedad horizontal competente, en este sentido es preciso indicar al respecto

- a. Se allega una certificación suscrita por la Sra. Thais Lisley Pabón Junieles quien suscribe como Administradora (D) de la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. suscrita el 21 de noviembre de 2019.
- b. Reposo certificación de la Secretaría Jurídica del Municipio con fecha 01 de febrero de 2020, encargado de llevar el registro de la propiedad horizontal y sus administradores que obran como representante legal, para lo cual indica como administrador la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. cuyo representante legal es el Señor Edgar Alonso Vega Herrera
- c. Teniendo en cuenta la certificación de la autoridad competente no se puede establecer en forma diáfana y clara que la Sra. Thais Lisley Pabón Junieles ostente la calidad de representante legal de la firma administradora del condominio y por ende gozará de la facultad para emitir dicha certificación, acto reservado a los órganos de la copropiedad conforme a los estatutos, que según los documentos allegados radica en cabeza de la Asamblea de Propietarios y no del Administrador.

Que, en virtud de lo anterior, se evidencia que quien emite la autorización no goza de la capacidad de representación debidamente reconocida por la autoridad competente, ni la capacidad estatutaria para emitir dicha autorización, sin embargo en dicho documento se indica que esta fue autorizada mediante el acta de Asamblea Extraordinaria No 11 del 29 de Octubre de 2013, donde se aprobó el cuadro general de áreas, documento que se procede a analizar y estudiar a continuación.

Que en relación con la norma urbanística y teniendo en cuenta los documentos allegados, en especial el acta de asamblea de copropietarios No 11 del 29 de Octubre de 2013, se indica en el numeral 6 de dicha acta:

" APROBADA POR UNANIMIDAD la modificación general del cuadro de áreas y coeficientes de copropiedad, teniendo en cuenta los siguientes cambios: incorporación de las áreas de construcción reales de las casas de todas y cada una de las unidades ya construidas en el inmueble: incorporación de las áreas complementarias denominadas (área de construcción BBQ, área libre BBQ, área total privada BBQ, área de servicios 1, área de servicios 2 Kiosko y parqueadero) para todas y cada una de las unidades privadas del inmueble, nuevo cálculo de coeficientes teniendo en cuenta la sumatoria de las áreas de construcción privadas más las áreas libres privadas."

Que en este sentido es importante señalar, que si bien existe una autorización de la asamblea de propietarios para las áreas construidas preexistentes, en esta aprobación es demasiado general y vaga, poco clara al no indicar los materiales y condiciones de dichas construcciones para ser autorizados, aspecto este importante para determinar si las mismas inciden o no en los cálculos de los índices de ocupación y construcción, aspecto este último de especial relevancia para adoptar cualquier decisión, toda vez que para la Secretaría de Planeación como autoridad urbanística, es indispensable que las edificaciones a reconocer deban cumplir con las normas urbanística vigentes, es decir, se debe establecer dichos materiales a fin de determinar los índices de ocupación y construcción para el total del condominio, así como verificar su cumplimiento normativo.

Que conforme a la documentación allegada los materiales de las edificaciones objeto de la solicitud son de aquellas que tienen efecto inmediato en los índices de ocupación



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

y construcción, en tal sentido no se tiene ninguna aprobación de la copropiedad en relación con las edificaciones realizadas y su impacto y calculo en los citados índices respecto a la unidad individual y al condominio en general, lo cual es necesario e indispensable para poder determinar la viabilidad de su reconocimiento, en el acta allegada de aprobación solo se indican las áreas construidas pero dejando de lado la normativa urbanística y el cálculo de los índices individuales y generales indispensables para poder adoptar una decisión.

Que, de otra parte, se advierte que la solicitud no cumple con las normas urbanísticas relacionadas con la distancia entre predios colindantes o aislamiento de las construcciones en relación con los predios vecinos, en los planos presentados se evidencia la existencia de edificaciones sobre los linderos, situación que no es permitida ni se encuentra tampoco autorizada por la copropiedad, sin expresar al respecto manifestación alguna."

Que la Resolución No NEG 219 del 2 de Octubre de 2020, fue notificada mediante correo electrónico a las direcciones que reposan en la solicitud del trámite, tanto a los solicitantes como al apoderado de los mismos, el mismo día 2 de Octubre de 2020, ante lo cual el día 19 de octubre de 2020 en forma directa los solicitantes presentan recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del citado acto administrativo, conforme al radicado bajo el No PQRS-CE-5407-19-10-2020.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Que conforme a la decisión de fondo impugnada es preciso señalar el recurso que en sede administrativa se pueden interponer en contra de la misma, para lo cual el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único 1077 de 2015, consagra:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Parágrafo 1. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso."



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

Que teniendo en cuenta el fundamento normativo del acto administrativo proferido contra la decisión adoptada consistente en negar la solicitud de reconocimiento presentada proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación, por expresa disposición legal y reglamentaria, por lo cual se procederá a revisar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 CPACA, 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.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

....."

El escrito presentado contiene el recurso de reposición y en subsidio apelación, siendo procedente el estudio del primero de ellos por parte de esta Secretaría al ser la autoridad que profirió el acto administrativo impugnado, de acuerdo a las normas antes citadas, teniendo en cuenta que al ser efectuada la notificación personal el día 2 de octubre el vencimiento para la interposición de los mismos lo era el día 19 de octubre de 2020, fecha en la cual se presentó el escrito que contiene el mismo, con lo cual su interposición se encuentra dentro del término legal.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Mediante el escrito presentado los solicitantes del trámite administrativo radicado bajo el No 25126-0.-19-0636 expresan sus fundamentos y motivos de inconformidad con la decisión recurrida en los siguientes términos:

"La Secretaría de Planeación adopta la decisión de negar la solicitud de Reconocimiento de existencia de una edificación radicada bajo el No 25126-0-19-0636 con fundamento en los siguientes puntos y sobre los cuales presentamos nuestras inconformidades así:

- 1. Intervención de un tercero, señora Marcela Estrada**



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

Que dentro del trámite administrativo se hizo parte como tercero interviniente la Señora Marcela Estrada, residente del condominio residencial Guarigua Casa 76, la cual manifiesta sus objeciones a la solicitud de licencia, principalmente en los siguientes términos:

".....

2. Solicito que además se tenga en cuenta que si procede a reconocer un área de BBQ ya construida esta debe acogerse a lo que la asamblea no ha exigido a todos los nuevos propietarios que son 43 metros.

3. Solicito además se tenga en cuenta que, si procede a reconocer un área de parqueadero, este no puede ser reconocido, pues la asamblea ano permite la construcción de ningún parqueadero, ni pérgola de parqueadero a ninguna unidad del conjunto hasta que toda la comunidad se ponga de acuerdo."

Consideramos que la secretaría está actuando de manera equivocada al tener en cuenta las solicitudes del tercero interviniente como argumento para la negativa, toda vez que estas deben cumplir con lo estipulado en el decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.2.2, parágrafo...

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

Como lo expresa la norma citada las observaciones deben fundamentarse únicamente en la aplicación de "normas" jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales.

Las solicitudes del tercero no se pueden considerar como argumento porque no se está incumpliendo ninguna de estas normas al solicitar el reconocimiento del BBQ y del ESTACIONAMIENTO para la UNIDAD 38 ya que estas si se encuentran contenidas dentro de las áreas aprobadas por asamblea general de copropietarios mediante acta No. 011 de octubre 2013, lo cual es verificable en la copia íntegra con anexo de áreas que reposa en el expediente, de igual forma no puede considerarse incumplimiento de norma urbanística la utilización de esta acta de asamblea como sustento del desarrollo por construcción de Guarigua toda vez que de ser así la misma secretaría habría incurrido en ilegalidad al otorgar actos administrativos de licenciamiento de manera previa a nuestra solicitud con fundamento en la citada acta.

2. Representación legal de la copropiedad



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

Que, teniendo en cuenta, el acta de observaciones, la respuesta a las mismas, las objeciones formuladas por la tercera interviniente, y efectuada la revisión de los documentos allegados al expediente para soportar la misma, esta Secretaría procede en relación con la misma a efectuar el estudio de la solicitud teniendo en cuenta para el efecto las siguientes apreciaciones:

Que el inmueble objeto de la solicitud de reconocimiento se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, en virtud de lo cual, es necesario e indispensable que la misma se encuentre autorizada por el órgano de la propiedad horizontal competente, en este sentido es preciso indicar al respecto

- Se allega una certificación suscrita por la Sra. Thais Lisley Pabón Junieles quien suscribe como Administradora (D) de la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. suscrita el 21 de noviembre de 2019.
- Reposa certificación de la Secretaría Jurídica del Municipio con fecha 01 de febrero de 2020, encargado de llevar el registro de la propiedad horizontal y sus administradores que obran como representante legal, para lo cual indica como administrador la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. cuyo representante legal es el Señor Edgar Alonso Vega Herrera
- Teniendo en cuenta la certificación de la autoridad competente no se puede establecer en forma diáfana y clara que la Sra. Thais Lisley Pabón Junieles ostente la calidad de representante legal de la firma administradora del condominio y por ende gozará de la facultad para emitir dicha certificación, acto reservado a los órganos de la copropiedad conforme a los estatutos, que según los documentos allegados radica en cabeza de la Asamblea de Propietarios y no del Administrador.

Que, en virtud de lo anterior, se evidencia que quien emite la autorización no goza de la capacidad de representación debidamente reconocida por la autoridad competente, ni la capacidad estatutaria para emitir dicha autorización, sin embargo, en dicho documento se indica que esta fue autorizada mediante el acta de Asamblea Extraordinaria No 11 del 29 de octubre de 2013, donde

*Como lo manifiesta la secretaria, tiene en cuenta los documentos aportados para respuesta al acta de observaciones No. 025 del 3 de febrero de 2020, notificada el 12 de febrero de este mismo año, nos permitimos expresar nuestra argumentación frente al punto relacionado con la representación legal de la administración así:
Frente a la observación jurídica expresada en el acta de observaciones, encontramos que la secretaria solicito **incluir documento de persona jurídica por parte de la administradora Thais Lisley Pabón.***

REVISIÓN JURÍDICA	ESTADO DE LA REVISIÓN JURÍDICA / FECHA:			ESTADO / FECHA
PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA	SI :	NO: X	VALOR: (en caso afirmativo):	
OBSERVACIONES	Según la verificación jurídica realizada, conforme al Decreto 1077 de 2015, el solicitante (NO CUMPLE) con los requisitos jurídicos para su estudio.			
	1. Incluir documento de persona Jurídica por parte de la administradora Thais Lisley Pabón.			

Tal cual como se solicitó en el acta, se dio alcance a esta solicitud mediante el radicado 2139 – 2020 de fecha febrero 21 de 2020 en el cual se anexo el documento que entendimos se solicitó.

Así mismo debemos manifestar que si bien es cierto las apreciaciones de la secretaria frente al tema de la representación del órgano de administración también es cierto que desde la fecha del radicado de respuesta a acta de observaciones se mantuvo conversaciones telefónicas y/o vía WhatsApp sobre el proyecto entre el arquitecto Oscar Daniel Gaitán Nieto, proyectista encargado por nosotros y la arquitecta Laura Rodríguez quien es la profesional a cargo de nuestra solicitud por parte de planeación y como resultado de estas se realizó un anexo de documentos posterior al acta con fecha 05 de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

junio de 2020 pero nunca se nos manifestó la necesidad de ampliar y/o complementar documentos sobre la representación legal de la copropiedad.

La secretaría no fue clara en solicitar esta información en el acta y tampoco lo fue dentro del proceso de revisión de los anexos radicados con lo cual no se nos permitió aclarar y/o aportar cualquier documento adicional que permitiera desvirtuar la presunta falta de capacidad de representación del órgano de administración por parte de la sra Thais Pabon (Administradora (D)), así mismo la secretaría está desconociendo la facultad legal de la persona jurídica ADMIPOSADA & CIA S.A.S. que tiene para delegar funciones en personas naturales para ejecutar las labores propias de su objeto social. Aportamos como anexo probatorio al presente recurso la certificación de áreas según acta 011 de 2013 de asamblea de copropietarios expedida por el representante legal de la firma ADMIPOSADA & CIA S.A.S., certificado de cámara y comercio y copia de cedula del representante legal.

3. Acta de asamblea de copropietarios No. 011 del 29 de octubre de 2013

Que en relación con la norma urbanística y teniendo en cuenta los documentos allegados, en especial el acta de asamblea de copropietarios No 11 del 29 de octubre de 2013, se indica en el numeral 6 de dicha acta:

" APROBADA POR UNANIMIDAD la modificación general del cuadro de áreas y coeficientes de copropiedad, teniendo en cuenta los siguientes cambios: incorporación de las áreas de construcción reales de las casas de todas y cada una de las unidades ya construidas en el inmueble; incorporación de las áreas complementarias denominadas (área de construcción BBQ, área libre BBQ, área total privada BBQ, área de servicios 1, área de servicios 2 Kiosko y parqueadero) para todas y cada una de las unidades privadas del inmueble, nuevo cálculo de coeficientes teniendo en cuenta la sumatoria de las áreas de construcción privadas más las áreas libres privadas."

Que en este sentido es importante señalar, que si bien existe una autorización de la asamblea de propietarios para las áreas construidas preexistentes, en esta aprobación es demasiado general y vaga, poco clara al no indicar los materiales y condiciones de dichas construcciones para ser autorizados, aspecto este importante para determinar si las mismas inciden o no en los cálculos de los índices de ocupación y construcción, aspecto este último de especial relevancia para adoptar cualquier decisión, toda vez que para la Secretaría de Planeación como autoridad urbanística, es indispensable que las edificaciones a reconocer deban cumplir con las normas urbanística vigentes, es decir, se debe establecer dichos materiales a fin de determinar los índices de ocupación y construcción para el total del condominio, así como verificar su cumplimiento normativo.

Consideramos que el documento acta No. 11 de octubre 29 de 2013 aprobado por la asamblea de copropietarios del Condominio Guarigua, aun cuando no haya incluido las especificaciones técnicas de los bbq, áreas de estacionamiento y de servicios complementarios si contempla las áreas construidas tal cual como existen es decir con sus estructuras y acabados existentes al momento de su aprobación y así mismo expresa las áreas que hacen parte de unidades por desarrollar, contempla las áreas discriminadas por piso de cada unidad privada, libres y construidas de áreas complementarias (bbq, estacionamientos y áreas de servicios) las cuales permiten cuantificar la ocupación y construcción existente en el Condominio.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

Las áreas presentadas en nuestra solicitud, así como el cálculo de índices presentado en planos arquitectónicos corresponde fielmente a la información física existente en el inmueble y a la aprobada por la asamblea de propietarios.

La Secretaría con su argumentación de considerar insuficiente la información del acta de copropietarios No. 011 de 2013 se está contradiciendo ya que está desconociendo los actos administrativos que con sustento en la misma acta ha otorgado para solicitudes de licenciamiento anteriores a la nuestra como son: res ON-0008 DE 2017 otorgada el 19 de enero de 2017; res ON-0025 DE 2017 otorgada el 01 de febrero de 2017; res 0445 de 2012 otorgada el 28 de junio de 2012; res 567 de 2015 otorgada el 26 de junio de 2015; res 0207 de 2015 otorgada el 11 de marzo de 2015; res ON 359 de 2017 otorgada el 08 de junio de 2017, copia de las cuales se anexan al presente recurso como pruebas.

Respecto del cumplimiento de las normas vigentes ratificamos lo expresado ya que al aplicar el cálculo de índices con la información contenida en el acta y expresada en cuadro de áreas se evidencia el cumplimiento de índices.

Igualmente solicitamos a la secretaria se de aplicación a la contemplado en el ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015...

ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias **siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.** Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

Negrilla y cursiva fuera de texto.

Claramente y de manera taxativa el decreto 1077 de 2015 expresa los requisitos que debe cumplir la solicitud de reconocimiento y los cuales categóricamente reiteramos estamos cumpliendo como son: el uso previsto en la norma vigente el cual es residencial, la antigüedad de la edificación la cual fue construida en 2008 es decir hace 12 años. El acuerdo municipal 016 de 2014 **NO** definió ni se ha ajustado para definir las zonas del municipio en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir con las normas urbanísticas adicionales.

4. Aislamiento vecinos y construcciones

Que, de otra parte, se advierte que la solicitud no cumple con las normas urbanísticas relacionadas con la distancia entre predios colindantes o aislamiento de las construcciones en relación con los predios vecinos, en los planos presentados se evidencia la existencia de edificaciones sobre los linderos, situación que no es permitida ni se encuentra tampoco autorizada por la copropiedad, sin expresar al respecto manifestación alguna.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No.219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

Consideramos que la secretaria esta errada al citar incumplimiento en aislamientos ya que de esta manera estaría desconociendo los antecedentes urbanísticos con los cuales fue licenciado el condominio Guarigua Club Residencial así, **Acuerdo 08 de 2000 – suelo rural con ocupación del 15% y altura máxima 2 pisos y resoluciones de Parcelación 275 de junio de 2005 modificada mediante resolución 003 de enero de 2007.**

El Condominio Campestre Guarigua Club residencial fue aprobado mediante las licencias de parcelación citadas bajo las normas urbanísticas contempladas en el acuerdo 08 de 2000 entre las cuales está el **cumplimiento de aislamientos contra predios vecinos a la parcelación.** Bajo el amparo de la licencia de parcelación el condominio fue sometido a propiedad horizontal mediante **escritura 330 del 27 de abril de 2007, generando allí la individualización y alindamiento de unidades privadas "CASAS"** y determinando sus correspondientes áreas comunes y coeficientes en concordancia con la ley 675 de 2001.

La parcelación NO fue protocolizada directamente en notaria, es decir esta no genero predios independientes (LOTES) que sean objeto de desarrollo por construcción posterior.

El desarrollo inmobiliario denominado Condominio Campestre Guarigua Club Residencial se trata entonces de un inmueble sometido a propiedad horizontal bajo el amparo del concepto de "conjunto" enmarcado dentro de la ley 675 de 2001 en donde varias construcciones se levantan sobre uno o varios lotes, para este caso un solo predio.

Los aislamientos contra predios vecinos han sido aplicados correctamente y se deben verificar contra los predios vecinos al Condominio y no entre unidades privadas ya que este no es un desarrollo predio a predio.

En cumplimiento de la observación efectuada dentro del trámite administrativo que nos ocupa referente al aislamiento por código civil, la secretaria está desconociendo nuestra respuesta en donde manifestamos y presentamos plano arquitectónico corregido eliminando la vista hacia la unidad privada vecina...

6. De acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil en su ARTÍCULO 935. ESPECIFICACIONES DE LAS DISTANCIAS ENTRE CONSTRUCCIONES. No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. Ajustar o indicar cota de aislamiento.

Respuesta mediante el radicado 2139 – 2020 de fecha febrero 21 de 2020

- Se eliminan las ventanas colindantes que están a menos de 3.00m de los predios vecinos en cumplimiento del artículo 935 del código civil y se plantean claraboyas como elementos de iluminación y ventilación.

SOLICITUD

Conforme a los motivos de inconformidad expresados, los cuales soportan jurídica y técnicamente la procedencia del presente recurso solicitamos:

- Que sean tenidos en cuenta los documentos que anexamos como pruebas, y



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

- ii) Que se reponga la decisión adoptada en el trámite radicado con No. 25126-0-19-0636, contenida en la Resolución No NEG 0219 del 02 de Octubre de 2020 y en consecuencia se sirvan expedir la liquidación de impuestos de delineación y construcción para cancelar el valor correspondiente y finalizar el trámite de reconocimiento por nosotros solicitado"

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos por los recurrentes, se procederá a revisar estos en el mismo orden en que se expresan, y de este modo determinar si le asiste razón en la impugnación efectuada o si por el contrario debe mantenerse la decisión adoptada.

1. Intervención de terceros

La intervención de terceros en los procesos de licencias urbanísticas es una facultad que deriva su creación de la función pública que le es inherente al ordenamiento territorial, conforme a lo consagrado en el artículo 3 de la ley 388 de 1997, así como la función social y ecológica de la propiedad, al igual que la prevalencia del interés general sobre el particular (artículo 2 ibídem), sin embargo en materia de solicitudes de licencias urbanísticas, su intervención se encuentra regulada en los términos del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual señala:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

Parágrafo. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud."

Que en virtud de las normas que regulan la intervención de terceros, se efectuaron objeciones por parte de la Señora Marcela Estrada, residente del mismo condominio donde se localiza el predio objeto de la solicitud de reconocimiento, sin embargo, en el acto administrativo impugnado se hace referencia a la intervención de la citada señora como parte de la actuación administrativa, pero no es con base en dichas objeciones que se fundamenta la decisión de negar la solicitud presentada, en este aspecto, los motivos de inconformidad no tienen incidencia en la decisión adoptada por cuanto, se



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

reitera, estos no son los argumentos o motivos que conllevan a la Secretaría de Planeación a adoptar la determinación contenida en el acto administrativo impugnado, en este sentido la misma será mantenida.

2. Representación Legal de la Copropiedad

En este aspecto, es importante llamar la atención que el inmueble objeto de la solicitud de reconocimiento se encuentra sometido a una limitación del derecho de dominio por expresa disposición legal, como es el régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, por lo cual las normas allí dispuestas deben ser observadas en forma estricta por cuanto son de carácter imperativo y de orden público, y al ser sometido el inmueble a dicho régimen mediante la respectiva escritura pública debidamente inscrita surge la persona jurídica.

En tal sentido, la persona jurídica que surge de la propiedad horizontal, se convierte en sujeto de derechos y obligaciones conforme a lo consagrado en la ley y los estatutos que regulan su creación, organización y funcionamiento, de suerte que para el ejercicio de los mismos la capacidad legal se encuentra dada por la representación legal de la misma, para lo cual es preciso referirnos a lo consagrado en el artículo 50 de la ley 675 de 2001 y parágrafo 51 de la ley 675 de 2001, que expresan:

ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias

Artículo 51: Funciones del Administrador: ...

PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto"

En virtud de las normas citadas y tal como se expresó en el acto administrativo contenido en la Resolución No NEG 219 del 2 de Octubre de 2019, se pudo evidenciar en forma clara que el administrador de la propiedad horizontal es la sociedad Admiposada & Cia S.A.S. cuyo representante legal es el Señor Edgar Alonso Vega Herrera, tal como se acreditación el certificado de existencia y representación expedido por la Secretaría jurídica del Municipio de Cajicá el día 01 de febrero de 2020, en ningún caso la representación legal recae en cabeza de la Señora Thais Lisley Pabón Junieles, ante esta falta de legitimación y capacidad en relación con la certificación emitida la misma no debería ser tenida en cuenta y así se observó en el acta de observaciones al expresar "Incluir documento de persona jurídica por parte de la administradora Thais Lisley Pabón" situación que es clara, más aún cuando existe un profesional apoderado en el trámite que debe entender y comprender que la propiedad horizontal se encuentra bajo las normas antes citadas en su representación legal, más aún cuando como se afirma estuvo en contacto permanente con el profesional a cargo de la revisión, pero sin embargo nunca se subsana dicha situación, lo anterior conlleva a que esta situación se



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

sustentara como motivo para adoptar la decisión de negar la solicitud de reconocimiento presentada.

Sea del caso llamar la atención que los recursos en sede administrativa no son instancias de subsanación de las falencias del trámite administrativo, tal como los pretenden los recurrentes mediante los anexos del escrito presentado, cuyo estadio procesal se encuentra enmarcado en las respuestas emitidas al acta de observaciones, ante estas circunstancias los argumentos esgrimidos tampoco están llamados a prosperar para reponer la decisión adoptada.

3. Acta de asamblea de copropietarios No. 011 del 29 de octubre de 2013

Argumentan los recurrentes, que a su juicio en la citada acta, "aun cuando no haya incluido las especificaciones técnicas de los bbq, áreas de estacionamiento y de servicios complementarios si contempla las áreas construidas tal cual como existen es decir con sus estructuras y acabados existentes al momento de su aprobación y así mismo expresa las áreas que hacen parte de unidades por desarrollar, contempla las áreas discriminadas por piso de cada unidad privada, libres y construidas de áreas complementarias (bbq, estacionamientos y áreas de servicios) las cuales permiten cuantificar la ocupación y construcción existente en el Condominio." En este sentido, se puede deducir de su argumento que lo pretendido es que la autoridad encargada del estudio debía efectuar la cuantificación de los índices de ocupación y construcción, ante lo cual es preciso indicar lo siguiente:

Tal como se expresó en la Resolución No NEG 219 del 2 de Octubre de 2020, que la autorización es general y vaga, toda vez que si bien en principio, las modificaciones, ampliaciones o reconocimientos de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal debe contar con la autorización del órgano de la copropiedad competente, como es la asamblea de copropietarios, estas autorizaciones deben estar enmarcadas dentro de las normas urbanísticas contenidas en el ordenamiento territorial para proceder a su reconocimiento como requisito sustancial, entre las cuales se consagra el índice de ocupación, construcción, alturas, entre otras, en virtud de lo cual aquellos deben estar debidamente expresados y cuantificados para poder determinar que la copropiedad en su integridad acata y cumple con dichas normas, por cuanto la autorización impartida por aquella debe estar supeditada a estas disposiciones y ser reflejada en dicha aprobación, de suerte que no toda autorización impartida este llamada a ser autorizada por la autoridad encargada de la expedición de las licencias urbanísticas, tal como lo pretenden los recurrentes.

De otra parte, es importante señalar, que desde el punto de vista urbanístico, la aprobación de los planos de propiedad horizontal se encuentra dentro de las denominadas otras actuaciones la cual deriva su existencia de la expedición de una licencia urbanística previa, es decir, es necesario contar con la licencia de construcción o reconocimiento, según el caso, a fin de permitir que se puedan aprobar los planos de propiedad horizontal.

En conclusión, en este aspecto se tiene y reitera por parte de la Secretaría, que la aprobación impartida por la asamblea de copropietarios, desde el punto de vista urbanístico, no contiene los elementos sustanciales suficientes que permitan llegar a esta a la conclusión indiscutible y clara que las construcciones a reconocer puedan tener o no injerencia en los índices de ocupación o construcción, toda vez que la misma se



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

limitó a autorizar unas áreas de BBQ, Parqueaderos, Servicios, con base en las cuales se procedió a determinar los coeficientes de copropiedad, lo cual difiere sustancialmente de las normas urbanísticas que deben ser observadas por el condominio en su integralidad para efectuar los reconocimientos pretendidos, situación que se reitera no se cumplió dentro del trámite objeto de la solicitud presentada por los recurrentes, ante lo cual, se procede a confirmar igualmente la decisión adoptada.

4. Aislamiento vecinos y construcciones

Por último, y si bien con los argumentos previos la decisión a adoptar es la de no reponer la decisión adoptada, se considera procedente revisar los argumentos esgrimidos por el recurrente en relación con el aislamiento de vecinos y construcciones, en tal sentido, sea del caso precisar al respecto.

Tal como lo afirman los recurrentes, es preciso tener en cuenta que el condominio no solo está sometido al régimen de propiedad horizontal, sino que urbanísticamente proviene de un desarrollo por parcelación, motivo por el cual, se hace exigible la norma urbanística en relación con los índices para todo el condominio, pero también es procedente que la norma urbanística sea aplicable en materia de aislamientos y construcciones debe estar referida al desarrollo por parcelación respecto a predios vecinos, y no al interior de la parcelación en sus áreas útiles o lotes resultantes, toda vez que estos se desarrollan conforme a las licencias urbanísticas aprobadas bien sea en su parcelación y construcción, con lo cual existen disposiciones a observar al interior y otras al exterior, en el primer caso los índices, alturas, en el segundo los aislamientos, cesiones, etc.

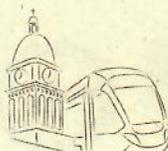
Conforme a lo anterior, es preciso indicar que efectivamente la norma de aislamiento es aplicable en relación con predios colindantes al de mayor extensión cuyo desarrollo se efectúa por parcelación o construcción, pero en relación con el desarrollo al interior de la parcelación no es exigible dichos aislamientos como norma urbanística, pero si puede ser contemplada en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, caso en el cual su obligatoriedad proviene más de la limitación del derecho de dominio al que se encuentra sometido, que a la norma urbanística en sí. Sin embargo, este aspecto si bien puede prosperar, por sí solo no incide para adoptar una decisión diferente a la de no reponer el acto administrativo impugnado.

En virtud de las consideraciones previamente expuestas, considera esta Secretaría que los argumentos de los recurrentes no están llamados a prosperar de forma que deba reponerse la decisión contenida en la Resolución No NEG 219 del 2 de Octubre de 2019, y en consecuencia así se procederá.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, esta Secretaría.

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER la Resolución No NEG 219 del 2 de Octubre de 2020, por medio de la cual se decidió "NEGAR LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION", radicado bajo el número de radicado N° 22673-2020 y número de expediente 25126-0-19-0636, respecto del predio ubicado en la **Manzana E Unidad Privada No 38 del Condominio Campestre Guarigua Club Residencial P.H.**



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NEG No. 219 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2020 "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION" - TRAMITE ADMINISTRATIVO No 25126-0-19-0636"

localizado en la Vereda Chuntame del Suelo rural del Municipio de Cajicá, con matrícula inmobiliaria 176-105357 y número catastral 00-00-0002-1990-815, de propiedad de la señora DANITZA STELLA MADERO OROSTEGUI y JUAN CARLOS GARCIA OMAÑA identificados con cedula de ciudadanía No. 39.780.402 y 13.480.317 respectivamente, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria contra la Resolución No NEG 0219 del 2 de Octubre de 2020, por ser este precedente, conforme a lo expuesto en la presente Resolución.

TERCERO: Notificar el contenido de la presente resolución al solicitante o a su apoderado conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 491 de 2020 artículo 4 que autoriza la notificación personal por medios electrónicos, para lo cual se procederá a remitir comunicación de la existencia del presente acto administrativo y obtener la autorización de notificación por este medio, en concordancia con lo señalado en la ley 1437 de 2011.

CUARTO: REMITIR el expediente que contiene el trámite administrativo radicado bajo el No 25126-0-19-0636 al despacho del Señor Alcalde Municipal para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los 17 DIC 2020

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Reviso y Elaboró	SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO		ASESOR JURIDICO
Reviso y Elaboró	LAURA RODRIGUEZ CAGUA		ARQUITECTA CONTRATISTA
Reviso y Aprobó	DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		DIRECTORA DE DESARROLLO TERRITORIAL
Revisó y Aprobó	CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ		SECRETARIO DE PLANEACION

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

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



NOTIFICACION DE RESOLUCION N°0342 EXP 19-0636

1 mensaje

Jeyson Santiago Velandia Cortés <Jeyson.Velandia.cto@cajica.gov.co>

23 de diciembre de 2020, 14:06

Para: gerenciadgarq@hotmail.com, marcela_587@hotmail.com

Cco: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la Resolución No 0342 del 17 del mes de diciembre del año 2020, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-19-0636 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.

Cordialmente,

Jeyson Santiago Velandia Cortes

Contratista

Secretaría de Planeación

Alcaldía Municipal de Cajicá

Cl. 2 #4-7, Cajicá

Tel: (571) 8837653

 RES 0342 RAD 19-0636.pdf

10765K

