



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 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".

RESOLUCIÓN No. 1 29 DE 2.021

(18 MAY 2021)

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 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 en contra de la Resolución 923 del 13 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, interpuesto el 19 de abril de 2021 por el señor CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA, actuando como representante legal GRUPO FM SAS Nit 900.368.818-1

**ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES**

Que con fecha 17 de febrero de 2017, el arquitecto JOSE HORACIO GOMEZ MURCIA identificado con cédula de ciudadanía No.7.305.711 de Chiquinquirá y con matrícula profesional No. 25700-39699 obrando en nombre del propietario radico en legal y debida forma ante este despacho solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD AMPLIACION Y MODIFICACION DE COMERCIO TIPO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-57228 Y 176-41637 y números catastrales 00-00-0005-1653-000, 00-00-0005-0956-000, de propiedad de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA, fideicomitentes certificados ACEAL S.A.S NIT. 830071369-7, representante CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN, identificado con la cedula de ciudadanía No.79.246.162de Bogotá y GRUPO F.M.S.A.S. NIT 900368181, representante legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA, identificado con cedula de ciudadanía No.12.235.424 de Pitalito (Huila).

Que mediante Resolución 0279 del 27 de marzo de 2015 se aprobó una licencia de construcción modalidad demolición y obra nueva comercio tipo III con un área construida cubierta de 1.148.57M2, respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELÓN LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS, con folio de matrícula



**CAJICÁ**  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795396 - 8837077  
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 923 DEL 13 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".

inmobiliaria No. 176-57228 y 176-41637 y números catastrales 00-00-0005-1653-000, 00-00-0005-0956-000.

Que el día 20 de agosto de 2017, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0550 de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-57228 Y 176-41637 y números catastrales 00-00-0005-1653-000, 00-00-0005-0956-000, de propiedad de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. ISLA NATURA, fideicomitentes certificados ACEAL S.A.S NIT. 830071369-7, representante CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN, identificado con la cedula de ciudadanía No.79.246.162de Bogotá y GRUPO F.M.S.A.S. NIT 900368181, representante legal CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.235.424 de Pitalito (Huila).

Que en la parte resolutive de la mencionada licencia se estableció en el "ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

1. Vigencia veinticuatro (24) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Características básicas del proyecto: .....
4. Responsable de planos el arquitecto JOSE HORACIO GOMEZ MURCIA, identificado con cedula de ciudadanía No. No.7.305.711 de Chiquinquirá y con matrícula profesional No. 25700-39699,
5. **La Secretaría de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados, sobre las áreas remanentes estas serán calculadas una vez sean tramitadas las respectivas licencias urbanísticas...** (Subrayado fuera de texto).

Que mediante Resolución No. 0732 del 19 de octubre de 2017 se aprobaron planos de propiedad Horizontal.

Que el 29 de noviembre de 2019, previa solicitud de los interesados se procedió a realizar el avalúo para establecer el valor de la compensación en dinero, para lo cual se obtuvo el avalúo comercial No.2019-17309 realizado por la LONJA PREOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" mediante el cual se estableció el valor por metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión, el cual arrojó como valor de compensación el siguiente:

Área a compensar	229,71 metros	
Valor por metro cuadrado a compensar		\$ 619.812.
Valor total de compensación		\$ 142.377.015.

Que mediante la Resolución número 923 del 13 de diciembre de 2019. se realizó la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística 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

**SECRETARIA DE PLANEACION**

**RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 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".**

cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la licencia urbanística". Notificada por aviso No. 003 de 2021 conforme a la constancia de fijación de fecha seis (6) de abril de 2021.

Que el día 19 de abril de 2021 el señor CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.235.424 de Pitalito Huila actuando como representante legal de GRUPO FM SAS Nit 900.368.818-1 interpuso recurso de reposición radicado en contra de la Resolución 923 del 13 de diciembre de 2019.

**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.*  
(...)"

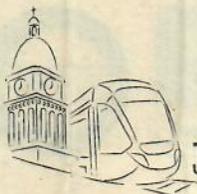
**SUSTENTACION DEL RECURSO**

El recurrente expone "...el aviso fue remitido el día 6 de abril de 2021, conforme a la norma la notificación se entiende surtida al finalizar el día 7 de abril de 2021, y en consecuencia el término de interposición de los recursos empieza a contar desde el día 8 de abril de 2021, en este caso, con el cual su vencimiento se surte el 21 de abril de 2021, estando dentro de la oportunidad legal para su interposición, el cual cumple con los requisitos señalados en la norma para su procedencia.

**II. DECISION DE LA ADMINISTRACION QUE SE IMPUGNA**

.....La liquidación de la obligación de compensación de cesión a título gratuito con ocasión derivada del otorgamiento de la licencia urbanística relacionada en la Resolución No. 550 del 28 de agosto de 2017, la cual corresponde a la modificación de licencia vigente con relación a la resolución No. 279 del 27 de marzo de 2015, en la cual se obligó por parte del Municipio a efectuar una compensación de cesión equivalente a un área de 229,71 metros cuadrados.

El Acto administrativo de liquidación de la obligación de cesión consignada en la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019 tiene como fundamento el acto administrativo Resolución No.0550 de 2017 y el avalúo comercial No.2019-17309 de fecha 29 de noviembre de 2019, cuyo evaluador es la Lonja Precooperativa de Avaluadores y Servicios Profesionales. SERPRO LTDA -, en la cual se señaló para 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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SG-CER-701118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 923 DEL 13 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".

proyecto área 229,71mts2, valor por metro cuadrado \$ 619.812.00, para un valor total de compensación que asciende a la suma de \$ 142.377.000.00.

III MOTIVOS DE INCONFORMIDAD ....

- a. Oportunidad para la expedición y notificación del acto administrativo de liquidación ...La expedición del acto administrativo se encuentra circunscrita a la oportunidad que tenía. La Secretaría de Planeación para expedir y notificar oportunamente la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019.

En primer lugar, el avalúo No. 2019-17309 se realiza con fecha 29 de noviembre de 2019 y con fundamento en el mismo se expide la Resolución No. 923 de fecha 13 de diciembre de 2019, pero para que el acto administrativo surta efectos jurídicos y oponibilidad frente a terceros, en este caso por tratarse de un acto de carácter particular y concreto es necesario que se cumpla con el deber de notificación de los mismos conforme a lo consagrado en el artículo 66 del CPACA, es decir, se debió surtir la notificación del mismo en la oportunidad legal establecida para tal fin, cuya finalidad guarda relación directa con las disposiciones que regulan los aspectos relacionados con los avalúos.

En segundo lugar por tener como fundamento legal y soporte de la decisión contenida en el acto administrativo el avalúo No. 20109-17309, es preciso acatar lo dispuesto por el régimen jurídico que regula el procedimiento y criterios de los avalúos comerciales, en este caso lo regulado por el Decreto 1420 de 1998, en concordancia con la reglamentación establecida en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, y en forma especial, precisa y pertinente la norma que consagra la vigencia de los avalúos, artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, que expresa: "Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación" ...

...Si bien la Resolución 923 del 13 de diciembre de 2019 fue expedida dentro de la vigencia del avalúo, no es menos cierto, que su efecto jurídico se surte ...a partir de su notificación, a fin de ser oponible al administrado, lo cual se surtió el día 6 de abril del 2021. Por tal motivo, el avalúo que sirve de fundamento al acto administrativo se encuentra vencido y no puede ser controvertido....

- b. Antecedentes urbanísticos que dan lugar a la obligación

Tenemos con antecedentes urbanísticos que pueden dar lugar a a la obligación de cesión a título gratuito, conforme a lo consagrado en el artículo 38 de la ley 388 de 1997.

1.- Resolución 0279 del 27 de marzo de 2015 se aprobó una licencia de construcción modalidad demolición y obra nueva comercio tipo III.

2. Resolución No. 0550 de 2017" Por la cual se otorgó licencia de construcción modalidad de ampliación y modificación comercio III.

3. Resolución No. 0732 del 19 de octubre de 2017 se aprobaron planos de propiedad Horizontal.



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 "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019. "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASION A LA EXPEDICION DE LA LICENCIA URBANISTICA".

...En la primera actuación urbanística contenida en la Resolución No. 0279 del 27 de marzo de 2015, se puede advertir... que la obligación de cesión a título gratuito no fue establecida por la autoridad competente.

...al momento de solicitar la modificación de la licencia contenida en la Resolución No. 0279 del 27 de marzo de 2015 la autoridad encargada de adelantar su estudio, en el acta de observaciones le dio por establecer que era necesario que la solicitud contemplara la obligación de cesión a título gratuito, a pesar de ser una modificación de licencia vigente ....toda vez que en la primera actuación esta no fue debidamente establecida, sin embargo frente a la necesidad y premura requerida por el titular de la licencia no se impugno la Resolución No. 0550 de 2017, toda vez que esta era indispensable para la aprobación de la propiedad horizontal a la que se sometería el proyecto.

...no hay lugar a liquidar la cesión y menos aún que el acto de liquidación contenido en la Resolución 923 de 2019 se motive y fundamente en la Resolución 550 de 2017, cuando es claro en este que el mismo no estableció la obligación, simplemente la enunció y la condicionó a un acto jurídico posterior como es el sometimiento de la propiedad horizontal.....

Tampoco vemos cómo se puede hacer remisión al artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014. para pretender establecer, como lo hacen las actuaciones urbanísticas antecedentes una obligación que no podría existir jurídicamente por no tener fundamento legal que la soporte....las motivaciones de los actos administrativos en especial la Resolución No. 923 del 13 de Diciembre de 2019 carece de fundamento legal,....no corresponden a la realidad jurídica urbanística antecedente y legal en que deben soportarse dichas decisiones, motivo por el cual, debe reponerse la decisión que se impugna

c. El método utilizado en el avalúo tiene yerros que llevan a un mal cálculo.

El avalúo efectuado adolece de yerros que conllevan a un mal cálculo valuatorio, de manera sencilla nos permitimos expresar algunos relacionados con el método residual utilizado, y que se encuentran plasmados en el referido avalúo

Establece el avalúo un total de área vendible de 3.566,11 metros cuadrados...., no entendemos de donde, ni así lo establece el avalúo, se hace referencia a 18 locales y menos aún a 3.566,11 metros cuadrado, cuando la licencia urbanística solo cuenta con un área de construcción aprobada de 1.629.53 metros cuadrados, esta simple constatación documental hace que exista un yerro en el método utilizado y por ende en el cálculo del avalúo.....

Consideramos que el avalúo consigna un valor de ventas que no corresponde la realidad económica del proyecto, del sector y del Municipio, es importante resaltar que el proyecto se encuentra en un corredor de segundo orden...

Lo anterior, va unido a los costos asignados al proyecto en cada uno del ítem contemplado en el avalúo (1,2,3,4,5,6y 7) donde se indica que es una estructura de costos para proyectos de construcción tipo comercial pero no cita la fuente mediante la cual se realiza la estructura o si es elaboración propia.....

Es por lo anterior, que en caso que los literales a y b no prosperen y se reponga la decisión impugnada para no hacer exigible la obligación de cesión, se proceda a efectuar un nuevo avalúo que se ajuste a la realidad urbanística del proyecto..."

PETICION



**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

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 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".

Solicito al señor Secretario de Planeación Municipal que proceda a reponer o revocar la Resolución No.923 del 13 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", para lo cual se deberá tener los fundamentos expresados en los motivos de inconformidad del presente recurso, y se proceda a excluir la obligación de cesión al proyecto objeto de liquidación.

En forma subsidiaria, si no fuere precedente o de recibo los argumentos de inconformidad para la exclusión de la obligación, solicito se sirva ordenar la realización de un nuevo avalúo, el cual deberá ser analizado conforme a la realidad del proyecto.... el cual sea del caso decir esta vencido para surtir efectos jurídicos.

**CONSIDERACIONES DE LA SECRETARIA DE PLANEACION:**

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 la eficacia, las autoridades buscaran que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitaran decisiones inhibitorias, dilaciones y retardos y sanearan, de acuerdo con este Código las irregularidades de procedimiento".

A continuación, procede la Secretaria 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 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.

El peticionario solicita dentro de la revocatoria de la Resolución No. 923 del 13 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;

Excluir la obligación de cesión del proyecto objeto de liquidación contenida en otro acto administrativo es decir en el antecedente urbanístico contenido en la Resolución No.



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 PLANEACION

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019. "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASION A LA EXPEDICION DE LA LICENCIA URBANISTICA".

0550 de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS....

En la parte resolutive de esta Resolución No. 0550 de 2017 se estableció en el "ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

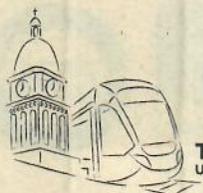
1. Vigencia veinticuatro (24) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Características básicas del proyecto: .....
4. Responsable de planos el arquitecto JOSE HORACIO GOMEZ MURCIA, identificado con cedula de ciudadanía No. No.7.305.711 de Chiquinquirá y con matrícula profesional No. 25700-39699,
5. **La Secretaría de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados, sobre las áreas remanentes estas serán calculadas una vez sean tramitadas las respectivas licencias urbanísticas....."** (Subrayado fuera de texto).

Es importante aclarar frente a los antecedentes urbanísticos que el recurrente de la revocatoria o reposición contra la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019, no interpuso los recursos que procedían contra la Resolución No.0550 de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS. En la que determino en el numeral 5. **La Secretaría de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados.**

**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.

En consecuencia si bien obra una solicitud de parte para estudiar una revocatoria directa, de la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019, también es de especial interés proceder a revisar las situaciones creadas por el acto administrativo contenido en la solicitud, teniendo en cuenta el fundamento jurídico o la norma aplicable para la exigencia de la obligación de la cesión a fin de dar claridad en relación con dicha exigencia normativa, que permita brindar una línea de apoyo para atender situaciones como las planteadas y que deben ser resueltas en esta dependencia.



**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 "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 923 DEL 13 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".

Al respecto es importante tener en cuenta el fundamento de derecho sobre el cual recae la exigencia o no de la obligación de la cesión, es el ACUERDO 16 DE 2014 el cual establece en el "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 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 Tercero:** Las áreas de cesión obligatoria o cesión Tipo A, identificadas en las zonas de influencia en los predios a desarrollar, podrán ser compensados en dinero y/o desarrolladores podrán adquirir los predios identificados como espacio público en la zona de desarrollo".

En el caso objeto de estudio el predio fue objeto de dos actuaciones urbanísticas a saber la Resolución No. 279 de 2015 "POR LA CUAL SE APROBÓ UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA COMERCIO TIPO III" y la Resolución No. 0550 de 2017" POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELÓN LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS. Es en esta última determino en la parte resolutive ARTÍCULO SEGUNDO: ... numeral 5. **La Secretaría de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados.** Es clara la exigencia de compensar el 20% sobre el área neta urbanizable de 1.148.57 metros cuadrados. Sin que determinara condición alguna su exigencia como lo manifiesta el recurrente y tomando como fundamento legal lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT. Adicionalmente el peticionario en su escrito manifiesta que no se impugno la Resolución No. 550 de 2017, toda vez que era indispensable para la aprobación de la propiedad horizontal a la que se sometería el proyecto.

La falta de interposición de los recursos por vía administrativa por parte del particular titular de las licencias otorgadas a través de la 1.- Resolución 0279 del 27 de marzo de 2015 se aprobó una licencia de construcción modalidad demolición y obra nueva comercio tipo III. y

2. Resolución No. 0550 de 2017" Por la cual se otorgó licencia de construcción modalidad de ampliación y modificación comercio III. Conlleva en principio a deducir la conformidad de este con las decisiones allí contenidas de otra parte no se acudió a la revocatoria directa de los actos administrativos referenciados.

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 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,**



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 "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 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".

para el caso particular, entre otras que se cumpla con la obligación de la compensación en dinero del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229.71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148.57mts<sup>2</sup>.

A partir de la ejecutoria y ejecutividad de los actos administrativos que contienen las licencias referenciadas procede la administración a adelantar las gestiones para establecer el valor de la compensación en dinero con ocasión de la obligación establecida en la Resolución No. 0550 de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS se reitera Que en la parte resolutive de la Resolución No. 0550 de 2017 estableció en el "ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

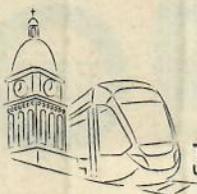
1. Vigencia veinticuatro (24) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución
2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución.
3. Características básicas del proyecto: .....
4. Responsable de planos el arquitecto JOSE HORACIO GOMEZ MURCIA, identificado con cedula de ciudadanía No. No.7.305.711 de Chiquinquirá y con matrícula profesional No. 25700-39699,
5. La Secretaría de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados, sobre las áreas remanentes estas serán calculadas una vez sean tramitadas las respectivas licencias urbanísticas....." (Subrayado fuera de texto).

En virtud de lo anterior se expidió la Resolución No. 923 del 13 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" hoy objeto de reposición y solicitud de revocatoria, no carece de fundamento legal conforme a lo establecido en los parágrafos anteriores.

De otra parte el peticionario frente a este acto administrativo Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019 en particular expone adicionalmente los siguientes motivos de inconformidad

a. Oportunidad para la expedición y notificación del acto administrativo de liquidación. Del análisis de la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaria de Planeación se evidencia que para efectuar la liquidación se toma como base de su expedición el avalúo No. 2019-17309 de fecha 29 de noviembre de 2019 el cual efectivamente fue notificado mediante AVISO No.003-2021 de fecha 6 de abril del 2021.

Al respecto es importante tener en cuenta que el fundamento jurídico para la elaboración de los avalúos es el Decreto 1420 de 1998, en concordancia con la reglamentación establecida en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, y para efecto de la vigencia se determina en este decreto en su artículo 19 lo siguiente: "Artículo 19.-



**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-30-CER-701116



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 923 DEL 13 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".

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación" ...

El efecto jurídico de la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaría de Planeación surte a partir de su notificación, a fin de ser oponible al titular de la licencia, conforme a lo consagrado en el artículo 66 del CPACA

El avalúo No. 2019-17309 cuyo evaluador es la Lonja Precooperativa de Avaluadores y Servicios Profesionales. SERPRO LTDA se realizó con fecha 29 de noviembre de 2019.

El término para notificar efectivamente se debió surtir a más tardar el 29 de noviembre de 2020.

La notificación de la Resolución No. 923 del 13 de diciembre de 2019 se surtió a través del AVISO No.003-2021 de fecha 6 de abril del 2021. En consecuencia, por tratarse de un acto de carácter particular y concreto es necesario que se cumpla con el deber de notificación de los mismos conforme a lo consagrado en el artículo 66 del CPACA, es decir, se debió surtir la notificación del mismo en la oportunidad legal establecida para tal fin, cuya finalidad guarda relación directa con las disposiciones que regulan los aspectos relacionados con los avalúos.

Por lo anterior y en aras de garantizar el debido proceso establecido en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y en consecuencia frente a que el avalúo que sirve de fundamento al acto administrativo se encuentra vencido y no puede ser controvertido, ni dar traslado para la respectiva revisión, por esta razón no se analizaran las consideraciones realizadas frente a los métodos utilizados; y se procederá a ordenar nuevamente a su elaboración y tasación, toda vez que existe fundamento legal para la exigencia de la compensación en dinero de las áreas de cesión contenidas la Resolución No. 0550 de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS. En la que determino en el numeral 5. La Secretaría de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados.

En mérito de lo expuesto.

RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER** la solicitud de Revocatoria directa de la RESOLUCIÓN No.923 DEL 13 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", conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO:** Ordenar la realización de un nuevo avalúo conforme a los antecedentes urbanísticos descritos en la Resolución No. 0550 del 28 de agosto de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION COMERCIO III bajo el número 25126-0-17-0018 respecto del predio ubicado en la VEREDA CANELON LOTE VILLA NATURA Y LOTE OFICINISTAS. En la que determino en el ARTÍCULO SEGUNDO numeral 5. La Secretaría



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 "POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 923 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019. "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION EN DINERO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION A TITULO GRATUITO CON OCASION A LA EXPEDICION DE LA LICENCIA URBANISTICA".

**de Planeación procederá a efectuar el avalúo del área de cesión correspondiente al 20% equivalente a 229,71 metros cuadrados del área aprobada en la Resolución No. 279 de 2015 de 1.148,57 metros cuadrados, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.**

**ARTICULO TERCERO:** Notificar al señor CESAR AUGUSTO FONSECA GASCA identificado con cedula de ciudadanía número. 12.235.424 de Pitalito Huila en calidad de representante legal de GRUPO FM SAS Nit 900.368.818-1, Dirección Carrera 7ª No. 127-48 oficina 1006 CENTRO EMPRESARIAL 128 Bogotá D.C. o mediante correo electrónico a cesar7075@hotmail.com, para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020.

**ARTÍCULO 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.

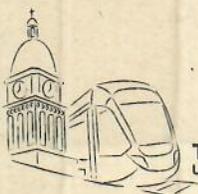
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los..... 18 MAY 2021.....

**ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ**  
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	ANA PATRICIA MARTINEZ VARGAS		Abogada Contratista BIM
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



**NOTIFICACION DE RESOLUCION N°0129**

1 mensaje

26 de mayo de 2021, 15:01

**Daniel Montaña Nieto** <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>  
Para: cesar7075@hotmail.com  
Cco: Ana Patricia Martínez Vargas <Ana.Martinez.cto@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la resolución N° 0129 del 18 del mes de mayo del año 2021, proferida dentro del trámite administrativo que contiene recurso de reposición contra la resolución 923 del 13 de diciembre de 2019, la cual se adjunta, así mismo le solicitamos dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

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.



**ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ**

**Unidos con toda seguridad**

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

RES 0129.pdf  
7668K

