



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

RESOLUCIÓN No. REP. **350** DE 2021

19 AGO 2021
(.....)

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

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 POR RESOLVER

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá procede a decidir sobre la procedencia del recurso de reposición en contra de la **Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2019** proferida por la SECRETARIA DE PLANEACIÓN del Municipio de Cajicá, la cual fue notificada mediante correo electrónico el día **9 de julio de 2021**, escrito de reposición interpuesto el **27 de Julio de 2021** por la señora **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO**, actuando en nombre propio.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que el día **11 de Abril del 2016**, la señora **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **51.936.443** de Bogotá y **MARIA ELVIRA VARILA** identificada con cédula de ciudadanía No. **41.472.092** de Bogotá, obrando en nombre propio, radico ante la SECRETARIA DE PLANEACIÓN solicitud de "**LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II**" radicada bajo el número **25126-0-16-0086**, respecto del predio ubicado en la **Calle 3 No. 7-116** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-128180** y código catastral No. **01-00-0039-0034-000**, de propiedad de las citadas señoras **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO** y **MARIA ELVIRA VARILA**.

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

Que el art. 90 del **Acuerdo Municipal No 016 de 2014** establece que cuando una urbanización tenga un área de cesión menor a **2.000 M2**, esta debe ser compensada en dinero, de igual manera establece el art. 96 del mismo acuerdo, que será compensado en dinero cuando el área a desarrollar sea menor a **500 M2** al tratarse de *propiedad horizontal*, lo anterior en concordancia con lo preceptuado en el art. 2.2.6.1.4.5 del **Decreto 1077 de 2015** el cual recoge lo que establecía el art. 57 del **Decreto 1469 de 2010**, que establece: "*sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio o distrito, se podrán compensar en dinero*"



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

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten el Concejo Municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación" (negritas fuera de texto).

Que igualmente es procedente que las áreas de cesión a título gratuito puedan ser compensadas en dinero o entregadas en zonas de compensación o receptoras, en los casos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo municipal No. 016 de 2014, a fin de consolidar el espacio público, la infraestructura vial y el equipamiento municipal, para lo cual se deberán tener en cuenta los aspectos antes señalados en cuanto a área y dotación de las mismas.

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

Que el día 11 de Julio de 2016, la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN expidió la Resolución No. 0418 de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II" contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto al predio mencionado, donde se estableció la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a los 509.86 M2 de área total del predio, obligación establecida en 101,97 M2 de área de cesión a compensar. Esta Resolución fue notificada de manera personal a las señoras CLARA GLADYS ACOSTA PARDO y MARÍA ELVIRA VARILA el día 25 de julio de 2016; contra la resolución, procedía recurso de reposición y en subsidio apelación dentro de los 10 días hábiles a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la resolución quedo ejecutoriada al vencimiento del citado término, licencia urbanística cuya vigencia fue de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria.

Que el 28 de Febrero de 2017, la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN procedió a efectuar la liquidación de compensaciones al municipio con base en el Avalúo Comercial No. 2016-012-016 realizado por METROPOL GEOCONSULTORES S.A.S, mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión, el cual arrojó como valor de compensación el siguiente:

Valor por metro cuadrado a compensar.	\$	2.350.000,00
Valor total del área (101,97 M2) de compensación	\$	239.629.500,00

Que la liquidación de compensación efectuada bajo el No. 051 del 28 de febrero de 2017, se efectuó en un formato en el cual se indica que se notificó a la señora JANETH TRIANA identificada con cédula de ciudadanía No. 52.666.036 recibida el día 30 de Mayo de 2017, en el cual no se indica ninguna información o comunicación adicional, en especial que contra dicha liquidación o el avalúo procede algún recurso o mecanismo de impugnación.

Que la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN procedió a expedir la Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2021 "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASION DE LA EXPEDICION DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES", acto administrativo a través del cual se formalizó la liquidación de la compensación de cesión la cual fue notificada mediante correo electrónico el día 9 de julio de 2021.

Que el día 27 de Julio de 2021 la señora CLARA GLADYS ACOSTA PARDO, identificado con cedula de ciudadanía No. 51.936.443 de Bogotá, actuando en nombre propio interpuso recurso de reposición radicado en contra de la Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2021.

PROCEDENCIA DEL RECURSO



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



CO-SC-CER-701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

La Ley 1437 de 2011 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 (...)"

El recurso fue interpuesto dentro de la oportunidad legal, es decir, dentro los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, teniendo en cuenta que los días 19 y 20 de julio no fueron días hábiles en el Municipio, con lo cual la fecha del 27 de julio de 2021 coincide con el último día hábil para su interposición,

SUSTENTACION DEL RECURSO

El recurrente expone como fundamentos de inconformidad con la actuación administrativa los siguientes:

ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD DEL PRESENTE RECURSO

Sea del caso, en primer lugar anotar, que la liquidación efectuada por la Secretaría de Planeación que se menciona en el acto impugnado con fecha 28 de febrero de 2017, nunca fue contenida en un acto administrativo debidamente notificado a nosotras en calidad de titulares del derecho de dominio del inmueble y de la licencia de construcción otorgada, la persona que se indica en el mencionado acto no es una persona autorizada para recibir comunicaciones o notificaciones por cuenta nuestra dentro del trámite administrativo que dio lugar a la expedición de la licencia.

En segundo lugar, es preciso señalar, como en forma afortunada lo efectúa la actual administración que nunca existió una liquidación formal contenida en acto administrativo alguno que fuera notificado y en forma especial que garantizara el debido proceso a fin de poder impugnar o controvertir la misma, en este sentido la Resolución No. 259 del 6 de julio de 2021 brinda dicha garantía al poder hacer uso de los medios de impugnación de los actos administrativos, en tal sentido se indica la procedencia del recurso de reposición únicamente, el cual se hace uso mediante el presente escrito, con lo cual encontramos que el avalúo que sirve de fundamento data del año 2016, en el mes de diciembre de dicha anualidad, el cual sólo es debidamente notificado en el año 2021.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 (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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES)"

En virtud de lo anterior y la expedición del acto administrativo de liquidación, es necesario precisar que en tema de avalúos estos se encuentran reglamentados en el Decreto Nacional No. 1420 de 1998 a través del cual el Gobierno Nacional reglamenta los procedimientos, parámetros y criterios mediante los cuales deben ser elaborados los avalúos comerciales, con base en el cual se establecieron algunos métodos valuatorios por parte del IGAC al expedir la Resolución No 620 de 2008 del IGAC, la cual en su artículo 28 regula los avalúos en materia de compensación de cesión, sin embargo el mencionado decreto establece que los avalúos tienen una vigencia al respecto señala:

" Artículo 19º.- 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."

Teniendo en cuenta el acto administrativo y las normas en que se fundamenta el avalúo, se llega al primer motivo de inconformidad y sustento del presente recurso como es que el avalúo efectuado se realizó en el año 2016 mes de diciembre, y con lo cual su vigencia comprendía hasta el año 2017 mes de diciembre, liquidación que a pesar de la mención efectuada que hubo una liquidación en el mes de febrero de 2018, esta nunca surtió efectos jurídicos por no estar contenida en un acto administrativo que pudiera ser objeto de contradicción como garantía del debido proceso en la actuación administrativa (artículo 29 de la C.P.).

De lo anterior se colige, que la Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2021 fue expedida con fundamento en un avalúo del año 2016 que para la aquella época ya había perdido su vigencia tal como lo consagra la norma antes citada textualmente (artículo 19 Decreto 1420 de 1998), con lo cual el acto administrativo se soporta técnicamente en un avalúo vencido y que deriva en su ilegalidad por una indebida motivación al no estar la liquidación en concordancia con un avalúo vigente.

Es así como el deber de la administración, como en forma acertada lo hace en la Resolución objeto de impugnación es que la liquidación conste en acto administrativo debidamente expedido y notificado dentro del plazo de vigencia del avalúo conforme al decreto que reglamenta estos, en consecuencia si no se efectúa la liquidación en debida forma dentro del término de vigencia del avalúo podría estar in curso la administración en una causal de nulidad del acto administrativo, al ser expedido mediante un soporte o fundamento que no se encuentra vigente

En este sentido, consideramos que el acto administrativo que contiene la liquidación por concepto de compensación del área de cesión, se soporta en un avalúo comercial que para el momento de la notificación de la Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2021 se encontraba vencido, habida cuenta



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

que aquel fue elaborado en el mes de diciembre del año 2016, con lo cual para el año 2021 se encontraba superado la vigencia de un (1) año que le concede el reglamento

Otro aspecto que es importante llamar la atención, es que el avalúo comercial realizado contiene yerros para que sea debidamente considerado, en este sentido podemos mencionar en forma breve los siguientes:

El artículo 28 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC consagra:

" ARTÍCULO 28. AVALÚO DE ÁREAS DE CESIÓN. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7o de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto."

En tal sentido el método valuatorio que se utilice para adelantar el cálculo del valor del metro del área de cesión a compensar, debe estimar el valor en relación con el área útil del terreno, sin embargo se advierte que el cálculo efectuado esta relacionado con el valor del metro cuadrado del inmueble respecto al área neta urbanizable y no sobre el área útil, lo cual pude derivar en un defecto del proceso valuatorio de estimación del precio del metro cuadrado.

Lo anterior implica que el metro cuadrado del inmueble al no ser considerada su área útil, se vea reflejado en un precio muy elevado, como es establecer un valor de metros cuadrado de \$2.350.000,00 por metro cuadrado para el año 2016, el cual se encuentra alejado de cualquier realidad comercial y transacción del metro cuadrado, en un método comparativo o comercial, que podría ser el más adecuado para el caso objeto de estudio.

No consideramos apropiado efectuar el avalúo por el método residual, toda vez que la obra realizada no era para ventas a terceros, con lo cual no se podría establecer los ingresos por ventas que permitiera a partir del ingreso hacer la deducción de todos los costos y gastos para obtener un valor residual del lote urbanizado, en este sentido es importante indicar que la construcción no estaba dirigida a enajenación sino a buscar la posibilidad de renta de un bien de carácter comercial.

Las situaciones antes descritas, consideramos que al ser indebidamente valoradas al momento de llevar a cabo el proceso valuatorio conllevaron a resultados errados al establecer un valor por metros cuadrado de área útil de 2.350.000, el cual para el año 2016 estaba muy por encima de los precios de mercado o de la determinación del valor del metro por área útil urbanizada tal como lo señala la resolución IGAC, debiendo efectuar un avalúo acorde con las realidades comerciales de los



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

inmuebles y en especial con la destinación real y efectiva del inmueble, donde su explotación económica no es por ingreso de ventas sino que esta dado para la obtención de una renta de capital de la propiedad raíz.

De conformidad con los anteriores motivos de inconformidad, es como solicitamos de manera respetuosa que el avalúo que soporta el acto administrativo de liquidación no sea tenido en cuenta como fundamento de la misma, y se proceda a ordenar realizar un nuevo avalúo que permita expedir una liquidación dentro del término de vigencia del mismo, pero que a su vez guarda relación con la realidad de la obra construida a partir de un método valuatorio acorde con esta, y de este modo efectuar una liquidación más real y aterrizada sobre la realidad del predio y la edificación.

SOLICITUD DEL PRESENTE RECURSO

De manera respetuosa solicitamos se sirva reponer la Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2021, y en su defecto se proceda a ordenar la realización de un nuevo avalúo respecto a la obligación de la compensación del área de cesión a título gratuito establecida en la Resolución No 418 del 11 de Julio de 2016 mediante la cual se concedió una licencia de construcción modalidad obra nueva y en la cual se determinó la obligación de cesión a título gratuita mediante compensación en dinero.

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 núms. 4 y 11 del art. 3 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".

Teniendo en cuenta que contra la decisión de liquidación del avalúo procede el recurso de reposición conforme a lo reglado en el **Decreto Municipal 067 de 2016**, y en concordancia con lo expresamente señalado en el artículo sexto de la resolución recurrida se efectuará el análisis de los fundamentos de hecho y derecho que regulan la actuación administrativa.

La recurrente esgrime que la liquidación se fundamenta en una liquidación efectuada bajo el **No. 051 del 28 de febrero de 2017** con base en el avalúo comercial **No. 2016-012-016** realizado por la firma **METROPOL GEOCONSULTORES S.A.S.**, sin que se hubiere efectuado la notificación de la misma, en este aspecto es de advertir que a fin de garantizar el debido proceso y el principio de contradicción en las actuaciones administrativas, esta secretaría procedió mediante el acto administrativo que se recurre a efectuar la debida liquidación de la obligación de cesión derivada de la licencia urbanística contenida en la **Resolución No. ON 418 del 11 de julio de 2016 "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II"**, y en la que se determinó como área de cesión la correspondiente a **101.97 M2**.

En este sentido y atendiendo que la licencia urbanística contenida en la **Resolución No. ON 418 del 11 de julio de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II"** se encuentra debidamente ejecutoriada y cobro firmeza, la obligación de cesión está establecida y determinada en un área de **101,97 M2**, sin que esta sea objeto de discusión alguna, es así como a partir de la ejecutoria y ejecutividad del acto administrativo antes citado procede la administración a adelantar las gestiones para establecer el valor de la compensación en dinero con ocasión de la obligación establecida en la misma, y para lo cual se realiza el avalúo comercial No. **2016-012-016** de la firma **METROPOL GEOCONSULTORES S.A.S.** el cual determinó en diciembre 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

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

2016 que el avalúo por metro cuadrado era equivalente a *dos millones trescientos cincuenta mil pesos M/CTE (\$2.350.000)*.

Este avalúo no fue objeto de liquidación mediante acto administrativo que le garantizará al titular de la licencia su contradicción, más aún se indica en el recurso que la liquidación de compensación **No. 051 de 2017** fue notificada a la señora **JANETH TRIANA** identificada con c.c. **52.666.036**, persona que es ajena a la actuación administrativa y que no hace parte alguna de la licencia urbanística, tal como se desprende de la simple lectura de la misma, por lo cual la **Resolución No. 259 del 6 de Julio de 2021** se convierte en la garantía procesal para el debido proceso en relación con la actuación administrativa de la liquidación de la compensación de cesión.

Efectuada la anterior claridad procesal y administrativa, plantea la recurrente en su escrito que los avalúos comerciales se encuentran reglados por lo señalado en 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 art. 19 lo siguiente: "**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.**"

El avalúo No. **2019-17309** cuyo evaluador es la firma **METROPOL GEOCONSULTORES S.A.S.** se realizó con fecha **29 de Diciembre de 2016**, y teniendo en cuenta lo reglado por el Municipio en el Decreto No. 067 de 2016, en su art. 10 señala que efectuado el avalúo la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN procederá a notificarlo mediante acto administrativo a fin que el titular de la licencia formule sus objeciones en el plazo de diez días hábiles, en este sentido un primer término para expedir el acto administrativo lo sería el día **29 de enero de 2017**, pero teniendo en cuenta que el avalúo cuenta con la vigencia de un (1) año, este debió ser notificado a más tardar el día **29 de diciembre de 2017**. Ahora bien, la liquidación efectuada **No. 051 de 2017** no surte los efectos y garantías del acto administrativo por cuanto en la misma no se indica los recursos o mecanismos de contradicción contra la misma, y más aún cuando se evidencia que esta no fue notificada a las titulares de la licencia.

En este sentido el efecto jurídico de la liquidación sólo surte efectos a partir de la notificación del acto administrativo debidamente notificado, en este caso la **Resolución No. 259 del 6 de julio de 2021** proferida por la SECRETARIA DE PLANEACIÓN, notificada el día **9 de julio de 2021**, a fin de ser oponible al titular de la licencia, conforme a lo consagrado en el artículo 66 de la ley 1437 de 2011.

Por lo tanto la inconformidad planteada recae sobre el avalúo comercial efectuado y el procedimiento adelantado para la liquidación y notificación del mismo, con lo cual se advierte claramente que no se surtió la notificación del avalúo efectuado dentro del año siguiente a la realización del mismo, lo cual implica que el mismo haya perdido su vigencia de un año conforme a lo establecido en el art. 19 del **Decreto 1420 de 1998**, y que 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 art. 66 de la Ley 1437 de 2011, 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 art. 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 analizarán 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. ON 418 del 11 de Julio de 2016**, que no tienen discusión alguna en relación con su determinación y exigibilidad en un área equivalente a **101,97 M2**, motivo por el cual se repondrá la resolución recurrida y se procederá a ordenar la realización de un nuevo avalúo que determine el valor por concepto de compensación de la obligación urbanística.



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

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. 259 DEL 6 DE JULIO DE 2021 [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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES]"

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: REPONER la RESOLUCIÓN No. 259 DEL 13 DE JULIO DE 2021 "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 Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES", 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. ON 418 del 11 de Julio de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II" actuación adelantada bajo el número 25126-0-16-0086 respecto del predio ubicado en la Calle 3 No 7 – 116 matrícula inmobiliaria No. 176-128180 y código catastral No. 01-00-0039-0034-000 Suelo urbano del Municipio de Cajicá, Tratamiento de Consolidación, Actividad Comercio y Servicios, mediante la que se determinó la compensación de la obligación de cesión en un área equivalente a **101,97 M2**, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR a las señoras CLARA GLADYS ACOSTA PARDO, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.936.443 de Bogotá y MARIA ELVIRA VARILA identificada con cédula de ciudadanía No. 41.472.092 de Bogotá, en la calle 3 No 7 -116 o mediante correo electrónico a necjuaanes@hotmail.com por ser esta la dirección desde donde se remite el recurso interpuesto, 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 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

19 AGO 2021

Dada en Cajicá, a los.....

ING. CÉSAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y elaboró	Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Externo
Revisó y aprobó	Diana Marcela Rico Navarrete		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y aprobó	Cesar Augusto Cruz González		Secretario de Planeación Municipal

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



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



CO-SC-CER-701118



Marithza Gil Amaya <marithza.gil@cajica.gov.co>

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN REP N° 0350 - 2021 RECURSO DE REPOSICION - EXPEDIENTE 16-0086

1 mensaje

Marithza Gil Amaya <Marithza.Gil@cajica.gov.co>

19 de agosto de 2021, 15:28

Para: necjuanes@hotmail.com

Cc: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio <saul.londono.cto@cajica.gov.co>

Cco: Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la resolución N° 0350 del 19 del mes de agosto del año 2021, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-16-0086 que contiene la solicitud de Recurso de Reposición contra la Resolución N° 259 del 6 de julio del 2021, 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.

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.

Agradecemos realizar la encuesta de satisfacción de atención al usuario, con el fin de medir nuestros servicios y conocer sus opiniones, en el siguiente link:

<https://forms.gle/BhyQPT5w83GpppBh7>



Marithza E.Gil Amaya
Técnico Administrativo
Secretaria de Planeación
Dirección Desarrollo Territorial
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (571) 8837353

RESOL REP N° 0350 - 2021 - RECURSO REPOS.pdf
4993K

