



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

2 8 7
RESOLUCIÓN No. REP.....DE 2022

(26 AGO 2022
.....)

"PCR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

El Secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 16 de 2014,

CONSIDERANDO

Que el día 05 de noviembre de 2021, la señora **MARTHA CECILIA BARRIOS LOGREIRA** identificada con c.c. No. 51.638.246 expedida en Bogotá, radica ante este despacho la solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**, bajo el expediente No. 25126-0-21-0417, respecto del inmueble ubicado en **LOTE N. 15 URB. VILLA LIGIA** del Municipio de Cajicá de acuerdo a la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-46953 e identificado con código catastral No. 01-00-0083-0178-000, propiedad de la señora **MARTHA CECILIA BARRIOS LOGREIRA** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.638.246 expedida en Bogotá D.C.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. 036 DE 2022** con fecha de emisión **04 de febrero de 2022** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada el día **10 de febrero de 2022** a la señora **MARTHA CECILIA BARRIOS LOGREIRA** identificada con c.c. No. 51.638.246 expedida en Bogotá a los correos registrados y autorizados en la solicitud **migdalyafa@gmail.com**, **lilianareyesmx@yahoo.com.mx**, **ingenierojairoguevara@hotmail.com**.

Que la Secretaría de Planeación mediante la **RESOLUCIÓN No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022**, se procedió a archivar por desistimiento la solicitud de licencia de construcción presentada por la señora **MARTHA CECILIA BARRIOS LOGREIRA** identificada con c.c. No. 51.638.246 de Bogotá, la cual fue debidamente notificada a la solicitante mediante correo electrónico el día **9 de Junio de 2022**, lo anterior teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos en la misma derivados de la falta completa de respuesta satisfactoria al acta de observaciones y correcciones emitida dentro del trámite administrativo objeto de la solicitud.

Que la solicitante mediante escrito radicado bajo el radicado **SYSMAN NO. 202205710** presenta recurso de reposición en contra de la decisión adoptada contenida en la **RESOLUCIÓN NO. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022**, en los siguientes términos:



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

HECHOS Y ARGUMENTOS

1. El 05 de noviembre del 2021 presenté ante ustedes solicitud de licencia de construcción, modalidad de obra nueva de vivienda multifamiliar bajo el número de expediente 25126-0-21-0417, proyecto que pretende desarrollar el lote No. 15 de la Urbanización Villa Ligia. La solicitud en referencia fue elevada ante ustedes con el lleno de requisitos en conformidad con la información que había sido suministrada por la misma Oficina de Planeación y dando entero cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial aplicable en predio de la referencia.
2. El 04 de febrero del 2022 fue recibida por parte de ustedes acta de observaciones y correcciones que fue respondida oportunamente a su despacho por medio de radicados del 07 de abril y del 13 de mayo del 2022.
3. En los radicados de respuesta al acta de observaciones fue enlistada y enumerada una a una las aclaraciones correspondientes a las observaciones formuladas.
4. A pesar de ello el pasado 09 de junio del 2022 fui notificada de la resolución No. DES-209 de 2022 por medio de la cual **"SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR"**, asunto que me toma por sorpresa atendiendo a la diligencia que le he aplicado a este trámite de licencia de construcción desde hace ya dos años y medio.
5. Para dar claridad en la forma en que les fue dada respuesta a los puntos que se han tomado como no cumplidos, me permito pronunciarme:
 - 5.1. Observaciones jurídicas:
 - 5.1.1. En la resolución se menciona: *"Allegar paz y salvo por concepto de cesiones al municipio de la Urbanización Villa Ligia según Resolución No. 012 del 04 de noviembre de 1.988, correspondiendo está a la norma de desarrollo de los predios resultantes, en concordancia con la escritura pública No. 876 del 17-04-1991 Anotación No. 01 folio de matrícula 176-46953."* A este respecto en el radicado del 07 de abril de 2022 allegado a su despacho, en la



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 (POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417)"

página primera, punto 1 de la revisión jurídica les relaté el hecho de que no había sido posible acceder a dicho documento, en razón a que no obtuve respuesta efectiva de algunas dependencias de la Alcaldía. Así mismo, días más tarde por medio del radicado AMC-SP-0764-2022 me fue informado que "no era factible expedir paz y salvo de las cesiones que le corresponden al Municipio en desarrollo de la urbanización Villa Ligia" debido a que a la vía de acceso no le había sido asignado folio de matrícula y no había sido incorporado al Banco Inmobiliario. Esta información resulta totalmente coincidente con el informe técnico-jurídico No. 001 de Agosto-2021 adelantado por el Banco Inmobiliario en el cual se constató que se encuentran plena y correctamente identificados los predios objeto de cesión en la Urbanización Villa Ligia, tanto por parques como por vías de acceso, pero por un descuido de la misma administración no se ha hecho posesión de estos espacios para el disfrute de la comunidad. Como resultado de este estudio me fue allegada en su momento un proyecto de Resolución que ordenaba la recuperación de este espacio público y el registro correspondiente en la Oficina de Instrumentos Públicos. La respectiva entrega de cesiones es igualmente constatable en la escritura No. 875 del 17 de abril de 1991 mediante la cual el Sr. Gabriel Ernesto Nieto López como propietario de la Urbanización Villa Ligia entregó a título de cesión a la Sra. Ana Lucía Martínez de González actuando como alcaldesa del Municipio de Cajicá. Al prestarle atención a esta cadena de sucesos e información dada por ustedes mismos, se tiene, que en el momento del desarrollo por loteo de la Urbanización Villa Ligia se realizó la respectiva cesión de predios al municipio pero que con el paso de los años y por un mero descuido de la administración estos predios han venido siendo disfrutados de manera exclusiva por un grupo de particulares y no han sido inscritos en el Banco Inmobiliario del municipio, lo que conlleva a que a la fecha de hoy no sea posible expedir el paz y salvo por las cesiones a las que estos corresponden. Resulta carente de sustento jurídico el exigir un documento (paz y salvo por cesiones) que no existe por el descuido y desatención que ha tenido la Alcaldía de Cajicá en la recepción, registro, administración y disposición de estos predios que tienen la naturaleza de espacio público; en términos doctrinales a este respecto la oficina de planeación está *"alegando su propia culpa en su favor"*.



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

5.2. Observaciones arquitectónicas:

5.2.1. En la resolución se menciona: "El proyecto arquitectónico general propuesto debe ajustarse a los aislamientos exigidos que quedaron protocolizados en la Urbanización Villa Ligia, según el Acuerdo 30 de 1983, por el cual fue aprobado el proyecto como un urbanismo abierto y según plano aprobado que indica un área máxima a construir en cada lote privado, respetando un aislamiento reglamentario de 3 Mts, por cada costado". Respecto a esta observación me permito reiterarles que ya había sido atendida y respondida tanto en el radicado del 07 de abril como el del 13 de mayo del 2022, en consecuencia, no debe ser enlistada como un punto no atendido.

A pesar de que ello me permito reiterar algunos puntos que deben ser tenidos en cuenta para la revisión de este aspecto:

5.2.1.1. Al adelantar un estudio de títulos figuroso en los folios de matrícula inmobiliaria de la Urbanización Villa Ligia, se evidencia protocolizada la escritura número 876 de 1991 por

medio de la cual se realizó la Constitución de la Urbanización, pero ni en el folio de matrícula del predio de mayor extensión ni en los folios de los lotes resultantes, se encuentra registrado algún reglamento de propiedad horizontal que limite el uso y desarrollo del lote No. 15. Si bien en el pensar del Urbanizador de Villa Ligia existió el propósito de desarrollar una propiedad horizontal con unos criterios de planeación, este reglamento no nació a la vida jurídica al no ser inscrita y registrada en la oficina de instrumentos públicos correspondiente, en consecuencia, en este momento resulta improcedente exigir los criterios fijados en ese documento.

5.2.1.2. Tras realizar una inspección visual y técnica de los predios e inmuebles vecinos, se encuentra que en el desarrollo que ha tenido la Urbanización Villa Ligia no se ha respetado el Acuerdo 30 de 1983. Esto al tener en cuenta que los desarrollos que se tienen en la actualidad no respetan los aislamientos laterales de 3 mts que se me pretenden aplicar, se evidencian construcciones de 3 pisos incumpliendo las alturas permitidas por el Acuerdo, los materiales de construcción y acabados no corresponden a los descritos, etc. Aunado a esto el hecho de que en un predio de iguales características que el mío ya fue aprobada, modificada y prorrogada una licencia de construcción para un multifamiliar de 5 pisos.

Este hecho conduce a entender que en los 30 años de existencia de la Urbanización Villa Ligia ningún propietario ni la oficina de planeación ha procurado en la aplicación del Acuerdo 30, ni ha encontrado jurídicamente aplicable el reglamento de copropiedad ON-213-88.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

5.2.1.3. Adicionalmente conviene tener en cuenta que antes de comprar este inmueble por mi parte fue llevada a cabo toda la debida diligencia en el estudio de viabilidad del proyecto que pretendo desarrollar. En ese proceso de estudio documental me comuniqué en reiteradas oportunidades con la oficina de planeación, y en comunicaciones tanto verbales como escritas me fue informado que para el Lote No. 15 era aplicable el POT vigente, y en una de tantas comunicaciones me fue enviado un formato certificado de demarcación urbana en la que era reiterada la posibilidad de construir un multifamiliar con determinadas características.

Así pues, que en un número importante de comunicaciones la administración haya emitido una información tendiente a la posibilidad de desarrollar un multifamiliar de acuerdo con el POT vigente y que una vez realizada una inversión financiera y pasados cerca de dos años y medio de trámite administrativo se pronuncien con una posición diferente, da cuenta de una flagrante falla del servicio con todo lo que ello implica.

5.2.2. En la resolución se menciona: "Indicar cotas parciales y totales de los elementos arquitectónicos, dimensiones totales de altura de edificación y altura de fachada". Este aspecto fue complementado y corregido en radicado del 07 de abril y en el radicado del 13 de mayo del 2022, información que fue incorporada en los planos arquitectónicos 4 de 6, 5 de 6 y 6 de 6.

5.2.3. En la resolución se menciona: "Indicar áreas totales de construcción a liquidar. Incluyendo el área del semisótano. No tener en cuenta el semisótano para efectos de calcular los Indices de ocupación y de construcción, por ser un área no habitable". Esta



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



Certificate No.
LAT - 0988



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

Información fue incorporada y corregida en el radicado del 07 de abril y en el radicado del 13 de mayo del 2022, cuadro de áreas incluido en el plano arquitectónico 2 de 6.

PRETENSIONES

Atendiendo los hechos y argumentos enunciados anteriormente me permito presentar respetuosamente a ustedes la siguiente pretensión:

1. Sea revocada la Resolución No. DES-209 de 2022 mediante la cual se archiva por desistimiento el trámite de licencia de construcción.
2. En consecuencia, sea expedida la licencia de construcción solicitada desde el 05 de noviembre del 2021 para el predio en referencia.

ANEXOS Y PRUEBAS

Para apoyar mi petición anexo los siguientes documentos:

1. Resolución No. DES-209 de 2022, por medio de la cual se archiva por desistimiento la solicitud de licencia.
2. Acta de observaciones y correcciones No. 036 de 2022 del 04 de febrero del 2022.
3. Radicado del 07 de abril de 2022 por medio del cual se da respuesta al acta de observaciones.
4. Radicado del 13 de mayo del 2022 por medio del cual se da respuesta al acta de observaciones.
5. Radicado AMC-SP-0764-2022, por medio del cual se certifica que no es posible expedir un paz y salvo por cesiones.
6. Escritura No. 875 del 17 de abril de 1991, por medio de la cual se realiza la cesión al municipio.
7. Informe técnico-jurídico No. 001 de Agosto-2021 realizado por el Banco Inmobiliario.
8. Resolución proyectada "Mediante la Cual se realiza la declaratoria de Espacio Público Urbanización Villa Ligia".
9. Radicado AMC-SP-2866-2021, por medio del cual se realiza la declaratoria de espacio público.
10. Plano 4 de 6 con la indicación de cotas parciales, etc.
11. Fragmento del plano 2 de 6 con la incorporación del cuadro de áreas.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Que conforme al fundamento legal que soporta la decisión de negación, se indica en el art. 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Único 1077 de 2015 que contra esta decisión proceden los recursos de reposición y apelación, en los siguientes términos:

"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.*



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 (POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417)"

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.

Parágrafo 2. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y sólo será comunicado."

Que teniendo en cuenta el fundamento normativo del acto administrativo proferido contra este procede el recurso de reposición por expresa disposición legal y reglamentaria, y en subsidio el de apelación, por lo cual se procederá a revisar el cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 77 de la Ley 1437 de 2011, a saber:

"ARTICULO 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.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber."



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

Que el escrito presentado indica que se interpone el recurso de reposición de acuerdo con las normas antes citadas y que procede contra la decisión recurrida, en tal sentido se adelantará el estudio del mismo cuya competencia radica en esta secretaría por ser la misma que adoptó la decisión recurrida.

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARIA

En relación con la observación jurídica en la cual la recurrente señala que el paz y salvo por concepto de cesiones, no le puede ser exigible y que el mismo obedece a una desobediencia y desatención por parte del Municipio de Cajicá y por ende dicho requisito no le puede ser exigido por cuanto a su criterio es la misma Secretaría de Planeación la que está alegando su propia culpa.

Al respecto, es importante hacer nuevamente una descripción exacta de los antecedentes urbanísticos que dan lugar a la exigencia de la cesión como obligación urbanística, así como aquellos que sirven de fundamento al nacimiento jurídico del inmueble objeto de licencia de construcción, a fin de determinar la procedencia o no de los argumentos de la recurrente, a saber:

Que conforme a lo establecido en el art. 79 de la Ley 1437 de 2011 y los argumentos del recurso, relacionado con que las obligaciones de cesión a título gratuito que surgen por disposición legal y que son obligaciones a cargo del urbanizador, se hace necesario esclarecer esta situación teniendo en cuenta los antecedentes urbanísticos y la formación catastral de los predios formados a partir de la **RESOLUCIÓN No. 012 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1988**, así como su protocolización en las **ESCRITURAS PÚBLICAS 875 Y 876 DEL 17 DE ABRIL DE 1991**, donde se materializaron los derechos contenidos en la citada resolución, lo cual conlleva a la necesidad de aclarar las formaciones catastrales que surgen a partir de aquella, de forma que se pueda determinar desde la información catastral del predio de mayor extensión y sus diferentes mutaciones y formaciones hasta la fecha, cuáles son las áreas privadas y públicas de lo denominado urbanización por loteo "**VILLA LIGIA**" y especialmente la naturaleza jurídica de la vía de acceso hacia los predios que la conforman, e igualmente poder determinar cuál sería la norma urbanística de desarrollo aplicable a los predios resultantes de la denominada urbanización.

Que, en este sentido, tal como se ha indicado, nos remontamos a los documentos encontrados en el **ARCHIVO MUNICIPAL** de la Alcaldía Municipal de Cajicá del expediente No. **ON-213-88** en el cual se concedió la licencia urbanística contenida en la **RESOLUCIÓN No. 012 DE 1988 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN LOTEO"**, proyecto denominado loteo "**VILLA LIGIA**", en la cual se autoriza la división del inmueble identificado con folio de matrícula No. **176-809** objeto de loteo en **veinte (20) lotes** que oscilan entre los **304,06 m²** y **373,61 m²** y un área de cesión al municipio de **4.375,76 m²** correspondientes a las zonas verdes y vías públicas, que equivale al **40,67%** (**18,69%** en vías y **21,98%** en zonas verdes de uso público y privado siendo de uso público los lotes (A y B) con un área de **641,19 m²** y uso privado los lotes (C-D-E-F y G) con un área de **1.624,02 m²**) y por último indica que el lotificador se ha inscrito ante la Alcaldía Municipal de Cajicá, así mismo, de los **veinte (20) lotes resultantes** se indica que, cuyo único **uso debe ser residencial (unifamiliar o bifamiliar)**.

Que con base en la licencia urbanística y los planos aprobados se determinaron una serie de obligaciones derivadas de la misma, como son las áreas de cesión obligatorias a título gratuito, obligación a cargo del urbanizador a fin de efectuar consolidación de los derechos de desarrollo derivados de la misma y en el cual aquellas se determinaron de la siguiente manera:

Área de vía, andenes, estacionamientos visitantes **2.010,56 m²** cesiones de **2.365,20 m²** en un área total del lote de **10.759,60 m²** asignando para el área de los lotes **1 al 20** un total equivalente a **6.383,84 m²**.



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 (POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417"

Estas obligaciones se encuentran cumplidas en su contenido y aspecto jurídico conforme a la ESCRITURA PÚBLICA No. 875 DEL 17 DE ABRIL DE 1991 otorgada en la Notaría Única del Circulo de Zipaquirá, clase de acto: CESIÓN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, en el cual se declara que el señor GABRIEL ERNESTO NIETO LÓPEZ identificado con c.c. No. 2.977.450 de Cajicá, trasfiere a título de CESION GRATUITA EN FAVOR DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión material que el cedente tiene y ejerce sobre ocho (8) porciones de terreno correspondientes a la Urbanización "VILLA LIGIA", aprobada mediante la RESOLUCIÓN No. 012 DE 1986 (sic), en el cual llama especial atención lo señalado en el literal G) del citado instrumento público, a saber:

"Literal G) Zona Verde y/o Comunal - Área 283,76 m² y Zona de Acceso o Vía de la Urbanización Área 2010,56 m², con área aproximada dichas, y delimitada por los siguientes linderos : ORIENTE: en 10,00 metros, colinda con la avenida San Gabriel de Cajicá; OCCIDENTE, en 20,05 metros colinda con predios de Julio Cesar Robayo Devia y Manuel Cruz; NORTE, en 206,55 metros colinda con los lotes números dos (2), cuatro (3 sic), seis (6), ocho (8), diez (10), doce (12), catorce (14)m diez y seis (16), diez y ocho (18) y veinte (20)m en parte y en otra parte con zonas verdes y/o comunales o parques distinguidos con las letras "B", "D", "E" y "H", SUR, en 208,18 metros, colinda con los lotes números uno (1), tres (3), cinco (5), siete (7), nueve (9), once (11), trece (13), quince (15)m diez y siete (17) y diez y nueve (19) de la urbanización, en parte y en parte con las zonas verdes y/o comunales o partes, distinguidos con las letras "A", "C" y "F" y encierra".

Que así como la Secretaría de Planeación a fin de poder contar con mayor información y claridad al respecto, dispuso oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante el OFICIO AMC-SP-0832-2021 del 19 de abril de 2021, donde se solicita información relacionada con todas las formaciones y/o mutaciones derivadas del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 176-809 indicando los actos que dieron lugar a los mismos, su naturaleza de pública o privada y la titularidad catastral del mismo, sin embargo a la fecha de la presente resolución no ha sido obtenida la respuesta a dicha solicitud, por lo cual es necesario proceder a adoptar una decisión de fondo teniendo en cuenta el material probatorio allegado y la revisión efectuada por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN en los sistemas de información geográfica y catastral a disposición de la misma.

Que la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, a través de los profesionales del banco inmobiliario vinculados a la misma procedió a efectuar el estudio y análisis de todos los antecedentes urbanísticos y catastrales, con base en la documentación de licencia y normatividad expedida en su momento por parte de la OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ, en el cual se ha podido evidenciar que es clara frente a la determinación de las áreas de cesión y al respecto se halló:

Que, en cuanto a sus linderos se deberá tomar como guía los planos aprobados para la Urbanización "VILLA LIGIA", los cuales son sellados con la licencia de urbanismo mediante RESOLUCIÓN No. 012 DE 1988 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA UN LOTE" y el plano No. ON 213-88.

La licencia de urbanismo enunciada corresponde al desarrollo del predio de mayor extensión identificado con código catastral No. 01-0-083-163, código catastral anterior No. 00-0-005-909 y folio de matrícula No. 176-809 ubicado en la CARRERA 6A 5-25 SUR, actualmente la parte correspondiente a la VÍA se identifica según el SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI -IGAC-, con el número 2512601000000083019200000000 dirección C000002977450 VIA DE ACCESO.

A partir del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-809 se derivaron las siguiente matriculas:



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

- 176-46931
- 176-46932
- 176-46933
- 176-46934
- 176-46935
- 176-46936
- 176-46937
- 176-46938
- 176-46939
- 176-46940
- 176-46941
- 176-46942
- 176-46943
- 176-46944
- 176-46945
- 176-46946
- 176-46947
- 176-46948
- 176-46949
- 176-46950
- 176-46951
- 176-46952
- 176-46953
- 176-46954
- 176-46955
- 176-46956
- 176-46957
- 176-46958

De las cuales, las siguientes según las ESCRITURAS 875 Y 876 DEL 17 DE ABRIL DE 1991 de la Notaria de Zipaquirá, corresponden a zonas de cesión; sin embargo, a la vía de acceso no se le asignó folio de matrícula, esta se encuentra dentro del área remanente del folio No. 176-809 que se encuentra abierto y con código catastral No. 2512601000000083019200000000 correspondiente a un área de 1999,67 m².

CUADRO DE ÁREAS SEGÚN REUNIÓN Y VERIFICACIÓN SOBRE LO APROBADO EN EXPEDIENTE RADICADO ON-213-88			
RESOLUCIÓN 012 DE FECHA 04 DE NOVIEMBRE DE 1988 - PROTOCOLIZADA			
SEGÚN ESCRITURAS 875 Y 876 DEL 17 DE ABRIL DE 1991 - NOTARIA DE ZIPAQUIRÁ			
DESCRIPCIÓN ZONAS DE CESION PARQUE Y ZONAS VERDES y/o COMUNAL	No. MATRICULA INMOBILIARIA	No. CATASTRAL	ÁREA - M2
CESIÓN PARQUE A	176-46931	01-00-0083-0184-000	305,69
CESIÓN PARQUE B	176-46932	01-00-0083-0185-000	335,56
ZONA VERDE Y/O COMUNAL C	176-46933	01-00-0083-0186-000	99,33
ZONA VERDE Y/O COMUNAL D	176-46934	01-00-0083-0187-000	99,44
ZONA VERDE Y/O COMUNAL E (parque)	176-46935	01-00-0083-0188-000	493,8
ZONA VERDE Y/O COMUNAL F (parque)	176-46936	01-00-0083-0189-000	667,09
ZONA VERDE Y/O COMUNAL G	176-46937	01-00-0083-0190-000	283,76
ZONA VERDE Y/O COMUNAL H	176-46938	01-00-0083-0191-000	80,00
SUBTOTAL ZONAS DE CESIÓN Y ZONAS VERDES Y/O COMUNAL			2.364,67
VIA DE ACCESO - AREA DE PENETRACION A ZONAS VERDES	176-809	01-00-0083-0163-000	2.011,09
AREA DE CESION TOTAL AL MUNICIPIO			4.375,76

Es importante resaltar que la RESOLUCIÓN No. 012 DE 1988 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UN LOTEO" estableció:

"1º) que el ARQ. GABRIEL FRANCISCO CAMPOS C. presento ante la oficina de planeación, en representación de la propietaria GABRIEL ERNESTO NIETO LOPEZ Y JORGE ARTURO NIETO LOPEZ, un proyecto de loteo denominado VILLA LIGIA, ubicado en el casco urbano de este municipio, distinguido con la cédula catastral No.00-0-005-909 (anexado al casco urbano). 2º) Que los planos correspondientes al loteo han sido revisados por la oficina de planeación de Cajicá, encontrándose acordes a las normas vigentes sobre lotificación y plan vial en el acuerdo 030 de 1983 y demás normas exigidas por la corporación. 3º) Que el plano de loteo presentado, contempla la división del predio en 20 lotes que oscilan entre los 304.05 m² y 373.61 m² y un área de cesión al municipio de **4.375,76 m² correspondientes a las zonas verdes y vías que equivale al 40.67% (18,69% en vías y andenes y 21,98% en zonas de uso público y privado siendo: uso público los lotes A y B con un área de 641,15 m², y, uso privado los lotes C-D-E-F-G con un área de 1.624,02 m²), de conformidad con lo estipulado en el acuerdo # 030 de 1983". (Resaltado fuera de texto).**





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417"

Según **Certificación # 015** expedida por la **SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CAJICÁ**, el día **03 de abril de 1991**, determina que:

- CERTIFICA:** 1. Que esta oficina aprobó la Urbanización Villa Ligia localizada en el predio San Vicente ... correspondiente a la matrícula inmobiliaria 176.0000809 mediante resolución No. 012 de Noviembre 04 de 1988.
2. El predio denominado San Vicente identificado con el número catastral 0-005-0909 hoy denominado urbanización Villa Ligia identificado con número catastral 01-0-083-163- ubicado en la Cra 6ta número 5-25 Sur está, localizado dentro del perímetro del casco urbano del Municipio de Cajicá.
3. Que el proyecto en mención se encuentra radicado en esta oficina bajo el No. ON-213-88 y licencia de construcción No. 1133 del 19 de diciembre de 1989"

Que según plano de aprobación **ON-213-88** específicamente sobre la vía área objeto de estudio Y LEGALIZACION ya que las otras áreas se les asigno folio y cedula catastral; se determinó en el cuadro de áreas lo siguiente:

AREAS	M2	%
VIA, ANDENES, ESTACIONAMIENTO VISITANTES	2.010.56	18,69

La vía de acceso no se le asigno folio de matrícula, esta se encuentra dentro del área remanente del folio No. 176-809 que se encuentra abierto y con código catastral 251260100000000830192000000000 correspondiente a un área de 1.999,67 m², y que según plano corresponde a 18.69% **VÍA DE ACCESO**. Esto conforme a lo verificado en el sistema -IGAC-, -VUR- y MEMORANDO AMC-SH-0077-2021 de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá.

De acuerdo con lo anterior y conforme a lo establecido en la **RESOLUCIÓN IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020**, el rango de área se encuentra enmarcado en el rango de tolerancia establecido en el artículo 15 que establece Los rangos de tolerancia descritos en la tabla 1, se establece como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos en la autoridad catastral.

Tabla 1. Rangos de tolerancia

Tipo de Suelo	Rango de área	Tolerancia %
Suelo urbano o rural con comportamiento urbano.	... Mayor a 500 m ²	3 %

Como se evidencia el predio se consolido física y catastralmente conforme lo aprobado en el loteo de la **RESOLUCIÓN No. 012 DE 1988** y se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido legalmente en la actualidad, cuya destinación se señaló para usos residenciales de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

Ahora bien, en relación con las cesiones de la Urbanización Villa Ligia al Municipio de Cajicá, es importante aclarar que la obligación de transferencia de la cesión en forma idónea y con la totalidad de sus áreas, es una obligación propia del titular de la licencia, en el sentido del registro de la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo anterior consignado según **Decreto 1077 de 2015**, que compila las normas urbanísticas anteriores, sin embargo dicha obligación desde el momento de conceder la licencia urbanística recae en cabeza del titular de la respectiva licencia, en este sentido tenemos:



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417]"

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. (...)

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito cómo titular del dominio". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

No obstante, el Municipio de Cajicá en el estudio técnico-jurídico del estado de la cesión, realizado por parte de la Secretaria de Planeación, área del Banco Inmobiliario tomando como base para este la Ley 2044 de 2020, como consecuencia de lo anterior, se determinó que la vía escritural es la medida adecuada puesto que se tienen claras las condiciones prediales de la cesión, como fue puesto de presente en el **ESTUDIO TÉCNICO-JURIDICO No. 001 AGOSTO-2021.**

Aunque los actuales titulares están en la libertad de utilizar el medio registral por ser un trámite rogado a fin de que titulen al Municipio de Cajicá la totalidad de las áreas de cesión como interesados en la incorporación jurídica a favor del Municipio de Cajicá, se sugiere su análisis jurídico frente a la tradición del predio para definir si está en cabeza del titular de la licencia o de los actuales propietarios que conformaron la Urbanización Villa Ligia. Del análisis técnico-jurídico de lo aprobado para la Urbanización Villa Ligia por parte de la Secretaria de Planeación y su desarrollo se determinó:

"Que mediante la Resolución No. 012 de 1988 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UN LOTEO" estableció: "1º) que el ARQ. GABRIEL FRANCISCO CAMPOS C. presento ante la oficina de planeación, en representación de la propietaria GABRIEL ERNESTO NIETO LOPEZ Y JORGE ARTURO NIETO LOPEZ, un proyecto de loteo denominado VILLA LIGIA, ubicado en el casco urbano de este municipio, distinguido con la cédula catastral No.00-0-005-909 (anexado al casco urbano). 2º) Que los planos correspondientes al loteo han sido revisados por la oficina de planeación de Cajicá, encontrándose acordes a las normas vigentes sobre lotificación y plan vial en el acuerdo 030 de 1983 y demás normas exigidas por la corporación. 3º) Que el plano de loteo presentado, contempla la división del predio en 20 lotes que oscilan entre los 304.05m² y 373.61 m² y un área de cesión al municipio de 4.375,76 m² correspondientes a las zonas verdes y vías que equivale al 40.67% (18,69% en vías y andenes y 21,98% en zonas de uso público y privado siendo: uso público los lotes A y B con un área de 641,15 m², y, uso privado los lotes C-D-E-F-G con un área de 1.624,02 m²), de conformidad con lo estipulado en el acuerdo # 030 de 1983.

Ahora bien mediante la Resolución No. 012 de 1988 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UN LOTEO" y plano No. ON 213-88. Se desarrolló del predio de mayor extensión identificado con referencia catastral 01-0-083-163, referencia catastral anterior 00-0-005-909 y folio de matrícula 176-809 ubicado en la Carrera 6a 5-25 Sur., actualmente la parte correspondiente a la VIA se identifica según el sistema de Información



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417"

(Geográfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el número 251260100000008301920000000000 Dirección C000002977450 VIA DE ACCESO, correspondiente a un área de 1999,67 m²."

En tanto no se realice la incorporación jurídica, mediante la respectiva escritura pública o se realicen las respectivas correcciones y/o aclaraciones a las ESCRITURAS PÚBLICAS No. 875 y/o 876 DEL 17 DE ABRIL DE 1991, no es factible expedir el paz y salvo toda vez que las áreas generadas por el desarrollo urbanístico, no se incorporaron en su totalidad a nombre del Municipio de Cajicá, consecuencia de ello es como a la fecha no se ha dado cumplimiento al requisito normativo establecido en la respectiva LICENCIA DE URBANIZACIÓN NO. 012 DE 1988 en concordancia con las normas actuales del Decreto 1077 de 2015:

"En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito".

Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta que debe existir precisión en relación a las áreas a ceder que son: "G zona verde y o comunal 283.76 m² y zona de acceso o vía de la urbanización área 2010.56 m²"; en su petitorio manifiesta que está cedido, existe y se está utilizando para la comunidad, en consecuencia no es necesario aclarar la titularidad

De otra parte, es preciso igualmente indicar que para este momento y conforme al estudio efectuado, no es viable y procedente expedir licencias urbanísticas derivadas de la licencia urbanística de loteo con fines de urbanización contenida en la Resolución No. 12 de 1988, teniendo en cuenta lo consagrado en disposiciones legales y reglamentarias, a saber:

En primer lugar, y tal como se ha señalado, es obligación del titular de la licencia efectuar no sólo la incorporación jurídica de las áreas de cesión, sino que es su obligación efectuar la entrega material de las mismas debidamente dotadas, en tal sentido, no se cumple la obligación con la simple incorporación jurídica sino que adicional a esta que es de carácter formal, le asiste una carga física de efectuar la entrega material de aquellas debidamente dotadas conforme a la naturaleza de su destinación (espacio público, vías) tal como se señala actualmente por el Decreto 1077 de 2015:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7. Modificado por el art. 34, Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar



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



Certificate No.
LAT - 0988



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 (POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR" TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417)"

constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles.

Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1. *En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

Parágrafo 2. *En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador".*

Igualmente es necesario tener en cuenta lo preceptuado en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas a fin de la expedición de licencias de construcción derivadas de procesos de urbanización, el cual señala que es viable otorgar estas en virtud de lo señalado en el parágrafo 4 del art. 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, que consagra:

"Parágrafo 4. *Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o; b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes".*

Que conforme a la disposición anterior, es necesario para poder obtener las licencias de construcción a criterio de esta Secretaría y con fundamento en el estudio jurídico efectuado por la misma en relación con la RESOLUCIÓN No. 12 DE 1988 que con ocasión de la misma se haya cumplido las obligaciones contenidas en la misma, entre las que se encuentra la de incorporar, entregar y dotar las áreas de cesión, tal como se exigió en el acta de observaciones en relación con el paz y salvo exigido y mal puede entender que la carga urbanística del titular de la licencia le sea trasferida al municipio como lo pretende la solicitante, lo anterior sin perjuicio que la administración pueda adelantar acciones de carácter administrativo y/o judicial para llevar a cabo la entrega de las mismas, pero que frente al caso en estudio dicha obligación primigenia no se ha cumplido tal como se deja claro en los argumentos precedentes y de ahí que no se haya subsanado a la fecha el requisito exigido en la debida oportunidad.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417"

Por último, en cuanto al aspecto jurídico, es importante señalar que con fundamento en la RESOLUCIÓN No. 12 DE 1988, mediante la cual se aprobó un loteo con fines de urbanización del proyecto "Urbanización Villa Ligia", el cual dio lugar a las áreas de cesión obligatoria a título gratuito, señala en forma expresa que la norma de desarrollo será el uso residencial (unifamiliar o bifamiliar), con lo cual los inmuebles resultantes, previo cumplimiento de todas sus obligaciones, deben y pueden ser destinados a los usos consagrados en la respectiva licencia urbanística que dio nacimiento a los mismos y que conforman la denominada urbanización antes citada, lo anterior conforme a las normas que regulan el régimen de licencias actualmente compilado en el Decreto Único 1077 de 2015.

Que en relación con las observaciones arquitectónicas planteadas como no cumplidas, la gran mayoría obedecen a que para el desarrollo del inmueble se debe atender al antecedente urbanístico y si bien en términos generales los ordenamientos territoriales efectúan la clasificación del suelo y asignación de actividades al interior del mismo, esta aplicación genérica no opera de pleno derecho, ya que conforme a lo consagrado en las disposiciones legales, art. 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias urbanísticas confieren derechos de desarrollo y construcción con base en las normas que sirvieron para su expedición, sin que pueda la entidad territorial por la modificación de su clasificación del régimen de usos desconocer las situaciones jurídicas consolidadas, en este sentido, es como se hace necesario efectuar la revisión de los antecedentes urbanísticos en especial de aquellos predios que conforman o hacen parte de una urbanización y/o parcelación, por servir estas como normas de desarrollo de los inmuebles resultantes de dichas actuaciones urbanísticas.

En este sentido, es preciso tener en cuenta lo señalado en la Ley 1437 de 2011 en su art. 34 al expresar: "**ARTÍCULO 34. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN Y PRINCIPAL.** Las actuaciones administrativas se sujetarán al procedimiento administrativo común y principal que se establece en este Código, sin perjuicio de los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales. En lo no previsto en dichas leyes se aplicarán las disposiciones de esta Parte Primera del Código." (subrayado fuera de texto), es así como para nuestro caso el procedimiento administrativo aplicable es el señalado en el Decreto Único 1077 de 2015 que señala el procedimiento administrativo especial del régimen de licencias urbanísticas en sus diferentes clases y modalidades.

Ahora bien, como consecuencia de la aplicación del procedimiento especial que rige la materia, y que contempla el trámite, estudio, revisión y expedición de licencias urbanísticas donde surgen situaciones como las presentadas en el caso en estudio respecto a los antecedentes urbanísticos y el cumplimiento de las obligaciones allí establecidas para la consolidación de situaciones jurídicas, situaciones que a nivel de consulta o derechos de petición pueden no establecerse en forma exacta en dicho momento, ya que como se indicó las normas del ordenamiento territorial son de carácter general y abstracto mientras que las licencias urbanísticas son de carácter particular y concreto y materializan los derechos conferidos en las mismas.

Respecto a situaciones administrativas alegadas por la recurrente sobre la expedición de otras licencias urbanísticas, no es de la esfera del trámite administrativo particular de la petición o solicitud de licencia urbanística que nos ocupa emitir pronunciamiento sobre dichas situaciones, por cuanto frente a la presente solicitud se encuentran con los elementos sustanciales materiales y jurídicos que soportan la decisión adoptada y la cual se mantendrá por parte de este despacho.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la RESOLUCIÓN No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 "POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TRAMITE ADMINSITRATIVO 25126-0-21-0417", radicado bajo el número de



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

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION No. DES 209 DEL 9 DE JUNIO DE 2022 [POR LA CUAL SE ARCHIVA POR DESISTIMIENTO UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR] TRAMITE ADMINISTRATIVO 25126-0-21-0417"

expediente 25126-0-21-0417, respecto del inmueble ubicado en "LOTE N. 15 URB. VILLA LIGIA" del Municipio de Cajicá de acuerdo a la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-46953 e identificado con código catastral No. 01-00-0083-0178-000, propiedad de la señora MARTHA CECILIA BARRIOS LOGREIRA identificada con c.c. No. 51.638.246 expedida en Bogotá D.C., conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: La presente resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, por conducto de su representante legal, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el art. 69 de la Ley 1437 de 2011, así mismo se notificará personalmente a los terceros que se hicieron parte del trámite: *andreefelipe@yahoo.com* - *enriqueforero@gmail.com* - *janconbe@gmail.com* - *dgballen@hotmail.com* - *anguiri@hotmail.com* - *alme.lopez017@gmail.com*, *mercadosdianacajica@gmail.com*, para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en la Ley 1437 de 2011 art. 67 que autoriza la notificación por medios electrónicos.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno conforme el art. 87 de la Ley 1437 de 2011.

26 AGO 2022

Dada en Cajicá, a los.....

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CÉSAR AUGUSTO CRUZ G.

ING. CÉSAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ

Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y elaboró	César Leonardo Garzón Castiblanco	<i>CLG</i>	Abogado - Contratista
Revisó y elaboró	Saul David Londoño Osorio	<i>SDLO</i>	Asesor Jurídico Externo
Revisó y aprobó	Julieth Andrea Muñoz López	<i>JAL</i>	Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y aprobó	César Augusto Cruz González	<i>CACG</i>	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.



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

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN REP N° 287 - 2022 RECURSO DE REPOSICIÓN / Expediente 21-0417 / Sysman 202205710

1 mensaje

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

26 de agosto de 2022, 10:16

Para: migdalyafa@gmail.com, andreefelipe@yahoo.com, enriqueforero@gmail.com, janconbe@gmail.com, dgballen@hotmail.com, anguiro@hotmail.com, alme.lopez017@gmail.com, mercadosdianacajica@gmail.com
Cc: Julieth Andrea Muñoz López <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Cesar Leonardo Garzón Castiblanco <apoyojuridico-territorial@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio <saul.londono.cto@cajica.gov.co>

Cco: Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la **RESOLUCIÓN REP No. 287 - 2022 DEL 26 DE AGOSTO DEL 2022**, "Por medio del cual se resuelve un **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto contra la **RESOLUCIÓN N° DES 209 DEL 09 DE JUNIO DEL 2022** (Por la cual se Archiva por Desistimiento una solicitud de Licencia de Construcción, Modalidad Obra Nueva de Vivienda Multifamiliar)" dentro del trámite administrativo No. **25126-0-21-0417** según solicitud **Sysman 202205710**; la cual se adjunta.

NOTA: Los recursos en sede administrativa que procedan frente al presente acto administrativo, se tramitarán en los términos de la **LEY 1437 DE 2011** y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones, además de los términos del art. 4 del Decreto 491 de 2020.

Le solicitamos de manera respetuosa dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

Cordialmente,

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 de Desarrollo Territorial
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 # 4-7, Cajicá
Tel: (601) 8837353

RESOL REP N° 287 - 2022 - REC REPOS.pdf
9299K

