



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA - TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"

RESOLUCIÓN No. NEG.....071 DE 2023

(16 JUN 2023.)

"POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA - TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"

El secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 16 de 2014 y

CONSIDERANDO

Que el día 20 de septiembre de 2021, el señor **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con c.c. No. **11.346.818** de Zipaquirá, actuando como apoderado, radicó ante este despacho, solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**, bajo el expediente No. **25126-0-21-0327** respecto al predio ubicado en la **C 4 6 124 / K 7 4 28** del Municipio de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-10126** y código catastral **01-00-0118-0013-000**, propiedad de **JAVIER ALONSO DUEÑAS ZUBIETA** identificado con c.c. No. **80.497.915** de Chía y **SABID MAURIEL PABON PALACIOS** identificada con c.c. No. **52.347.064** de Bogotá; la solicitud quedó radicada en legal y debida forma el día **30 de septiembre de 2021**.

Que el predio anteriormente mencionado se encuentra ubicado en suelo **URBANO**, tratamiento **CONSOLIDACION** y actividad **COMERCIAL** conforme al Acuerdo 16 de 2014 -**PBOT- CAJICÁ** y conforme al certificado de tradición aportado de fecha **17 de agosto de 2021** el predio cuenta con un área de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (359 M2)** conforme a actualización anotación No. 007 de fecha 24-11-2008 Escritura Pública No. 1551 del 19-11-2008 Notaría Segunda de Chía.

Que obra en el trámite administrativo 25126-0-21-0327 la comunicación de notificación a los vecinos colindantes interesados en relación con la solicitud de Licencia, con fecha de notificación **25 de enero del 2022**.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No. 0401** de fecha **18 de noviembre de 2021** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la **SECRETARIA DE PLANEACIÓN**, acta que fue debidamente notificada el día **22 de noviembre de 2021** al apoderado del titular, el señor **NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ**, identificado con c.c. No. **11.346.818** de Zipaquirá, al correo electrónico autorizado **arqricardogantiva@gmail.com**.

Que en relación con los términos de la actuación administrativa es importante señalar que el Gobierno Nacional a través de la Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, procedió a declarar la emergencia sanitaria por causa de la **COVID-19**, y en forma posterior la Declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional conforme al Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, en virtud de los cuales se dictaron normas con fuerza de ley en relación con las actuaciones administrativas que adelantan los ciudadanos ante las entidades del Estado, así mismo adoptó una serie de medidas para conjurar la crisis ocasionada por dicha situación; igualmente, el trámite de licenciamiento tuvo el Auto de suspensión No. 056 de 29 del marzo de 2023.



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 NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA – TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"

En el curso de la actuación administrativa se ordenó por el Gestor Catastral Municipio de Zipaquirá, unos cambios, rectificación de áreas y linderos por escritura, en la inscripción de unos predios en el Municipio de Cajicá, a través de la **RESOLUCIÓN No. 25-126-0371 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022**, la cual en su parte motiva indica: " Con respecto a esta solicitud y verificando la información física, jurídica y geográfica catastral, se pudo establecer que dentro de los predios colindantes se encuentra la cédula catastral número 251260100000001180014000000000 a nombre del municipio de Cajicá, área que pertenece al predio de la solicitud, por lo tanto, se realiza mediante Resolución 25-126-0372-2022 la CANCELACION DE INSCRIPCION CATASTRAL para el predio con cédula catastral número 251260100000001180014000000000, soportada en orden legal, judicial o administrativa", y en consecuencia resolvió ordenar las mutaciones catastrales y el predio 251260100000001180013000000000 con un área antes de 310 metros cuadrados pasa a un después con área de 359 metros cuadrados, situación que será debidamente descrita más adelante.

Que en virtud del anterior hecho jurídico sobreviniente, se procede a adelantar la revisión jurídica de la situación del proyecto y la consulta al Banco Inmobiliario del Municipio de Cajicá, y mediante **MEMORANDO AMC-SP-0875-2022** del 30 de septiembre del 2022, se remite la situación presentada a la Secretaría Jurídica del Municipio de Cajicá, con la finalidad de que tomar las medidas necesarias para iniciar la defensa del Municipio frente al predio identificado con cédula catastral **01-00-0118-0014-000** del Municipio de Cajicá, el cual desaparece del registro catastral teniendo en cuenta el conocimiento por parte de este despacho de la **RESOLUCIÓN No. 25-126-0370 DE 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN LA INSCRIPCION CATASTRAL DE UNOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE CAJICA"**, remitida por parte de la Alcaldía de Zipaquirá, Secretaria de Hacienda – OFICINA DE CATASTRO ZIPAQUIRA, sobre el predio identificado con el número 25126010000000011800140000 a nombre del MUNICIPIO DE CAJICÁ, respecto a la **CANCELACION DE INSCRIPCION CATASTRAL**, con base en la rectificación de área realizada sobre el predio colindante identificado con la cédula catastral 25126010000000011800130000 incorporando la totalidad del área del predio con la cédula catastral 25126010000000011800140000 al predio colindante No. 25126010000000011800130000.

Se referencia en la parte considerativa de la Resolución No. 25-126-0370 del 01 de septiembre de 2022 parágrafo 6 lo siguiente:

"Que ante la Secretaria de Hacienda del Municipio de Zipaquirá, el señor(a) NELSON RICARDO GANTIVA SANCHEZ identificado con C.C. 11.346.818 de Zipaquirá, en calidad de apoderado de los señores SABID PABON PALACIOS con C.C. 52.347.064 y JAVIER DUEÑAS ZUBIETA con CC 80.497.915 presento solicitud de rectificación de área mediante radicado 20225170000342, soportado en las actas de colindancia, levantamientos planímetros, topográficos o estudios de títulos, del predio con cédula catastral número 251260100000000118001300000000; este trámite esta soportado en la resolución No.25-126-0371-2022 (...)"

Acto administrativo del cual el Municipio no ha hecho parte en dicho trámite, ni en las actas de colindancia, ni notificación de la resolución mencionada con No.25-126-0371-2022.

Mencionar que en la parte considerativa de la RESOLUCIÓN No. 25-126-0370 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022, argumenta de acuerdo con lo consignado en el estudio de títulos, no determina quien lo allego o si lo realizo la entidad determinando que:

"(...) una vez realizado el análisis de la secuencia de áreas señaladas en la Escritura Pública No.1.355 del 30 de noviembre de 2008 de la Notaria Segunda de Chía y 1.551 del 19 de noviembre de 2008 de la Notaria Segunda de Chía y en la Escritura Pública No. 490 del 16 de mayo de 2022



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 NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA - TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"

de la Notaría Única del Círculo de Cajicá, el inmueble identificado con folio de matrícula No. 176-10126 y cedula catastral 25126010000000011800130000 registra un área total del terreno de 359m² y desde el año 2008 no ha sufrido modificaciones, ni variaciones en su área. Dicha información, concuerda con la información física, obtenida en visita realizada el día 18-08-2022 por un ingeniero especializado al inmueble..." (Subrayado fuera de texto)

Hay que considerar que la visita mencionada no fue notificada el Municipio de Cajicá, adicionalmente no se menciona dentro del estudio de títulos la **ESCRITURA PÚBLICA No. 0210 DE 06 DE JUNIO DE 1972 - NOTARIA ÚNICA DE CHÍA**, originaria del predio, la cual determina los siguientes linderos especiales:

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 289 M2. ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN 13 METROS CON TERRENOS DE FRANCISCO SUAREZ, PARED DE LADRILLO AL MEDIO; POR EL ORIENTE, CON TERRENOS QUE SE RESERVA EL VENDEDOR, PARED DE LADRILLO Y PIEDRA AL MEDIO; POR EL SUR, EN 4 METROS, CON TERRENOS DE LOS SEÑORES NIETO, CALLE PUBLICA AL MEDIO Y POR EL OCCIDENTE, EN 34 METROS, CALLE PUBLICA AL MEDIO.

Que conforme al certificado de tradición aportado de fecha 17 de agosto de 2021 el predio fue objeto de actualización de área y paso de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (289 M²) a TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (359 M²) tal como consta en la Anotación No. 007 de fecha 24-11-2008 Escritura Pública No. 1551 del 19-11-2008 Notaría Segunda de Chía, teniendo en cuenta el certificado catastral No. 002045 del 19/09/2008 del IGAC plano topográfico y ficha catastral, no obstante en la actualización contenida en la **RESOLUCIÓN 25-126-0371 DEL 23 DE AGOSTO DE 2022**, se incorpora el área del predio identificado con código catastral 2512601000000001180014000000000 que estaba a nombre del Municipio de Cajicá, como área que pertenece al predio de la solicitud y pasa de un área de TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (310 M²) a un área de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (359 M²), lo cual conlleva a que se desconozca o no se tuviera en cuenta los antecedentes e información física, geográfica, catastral y jurídica del predio donde ya su área era de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (359 M²) sin incluir el predio del Municipio de Cajicá.

Teniendo en cuenta que tampoco se determinó en el estudio de títulos (donde se origina el predio identificado con el folio No. 176-10126) que el mismo fue segregado del predio de mayor extensión correspondiente a la matrícula No. 176-50355 y el estudio de la **ESCRITURA PÚBLICA No. 742 DEL 23 DE JULIO DE 1958 - NOTARIA DE ZIPAQUIRÁ**, correspondiente al predio **EL DIAMANTE** y los linderos determinados del predio denominado **VILLA ELVIRA**, de donde se segrega el predio objeto de estudio, determinando los siguientes linderos: "NORTE: Predios de Francisco Suarez en 26,20 mts SUR: camino público 16,50, ORIENTE: Con terrenos que se reserva el vendedor 32.50mts, OCCIDENTE: María de la Paz Nieto Bonilla 26,50mts".

Como quiera que NO se evidencia de manera específica, la estricta aplicación de la **RESOLUCIÓN CONJUNTA IGAC NO. 1101 Y SNR 11344 DE 2020**, por medio de la cual "Se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias", este despacho puede evidenciar frente a la determinación espacial del predio objeto de licenciamiento identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-10126** y código catastral **01-00-0118-0013-000** el conflicto que presenta en relación con la cabida y linderos del mismo, adicionalmente, tomado en cuenta las acciones judiciales que se adelantan al momento de expedición de este acto



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 NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA – TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"

administrativo por parte del Municipio de Cajicá, además de tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 388 de 1997:

"ARTÍCULO 1.- Objetivos. La presente Ley tiene por objetivos: (...) 2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes".

ARTÍCULO 3.- Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

Que mediante **MEMORANDO No. AMC-SJUR-224-2023** de 14 de junio de 2023 la Secretaría Jurídica a nombre del Municipio presenta objeción respecto al otorgamiento de la licencia urbanística, y al respecto manifiesta que le asiste un interés legítimo al Municipio en oponerse jurídicamente al otorgamiento de la licencia urbanística solicitada, toda vez que existe una controversia en relación con el área del predio objeto de la solicitud que eventualmente puede menoscabar los intereses y el patrimonio público del municipio, el cual informa que adelantó acciones administrativas y judiciales, tales como:

- a) *Solicitud de revocatoria directa frente a la Resolución 25-126-0370-2022 de 2022 radicada el día 28 de febrero de 2023, cuya respuesta fue emitida el día 18 de abril de 2023 donde se indica como emitió la rectificación de áreas con fines catastrales.*
- b) *Que actualmente cursa demanda en medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho donde el Municipio actúa como demandante en relación con los efectos jurídicos del citado acto administrativo el cual cursa en el Juzgado Primero administrativo de Zipaquirá, Proceso No. 2023-00098-00, decisión judicial que puede incidir en forma directa sobre la procedencia o no de la solicitud de licencia, toda vez que el área en discusión hace parte del proyecto urbanístico presentado.*

Que conforme a lo anterior, y si bien el otorgamiento de la licencia no es un pronunciamiento acerca de la titularidad de derechos reales o posesión sobre los inmuebles objeto de la misma (artículo 2.2.6.1.2.3.3 Decreto Único 1077 de 2015), no es menos cierto que la autoridad debe resolver en el acto que decide la solicitud aquellas objeciones presentadas con ocasión de la solicitud conforme a lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Único 1077 de 2015, en el presente caso, se encuentra una controversia jurídica que puede incidir de manera ostensible sobre el área material del proyecto como es la adición de un área que radicaba en cabeza del Municipio de Cajicá, el cual puede constituir un bien de uso público, a un predio privado, en virtud de una decisión administrativa que a la fecha se encuentra en medio de control judicial, y si bien los actos administrativos gozan de presunción de legalidad, a juicio de esta Secretaría, existen bienes jurídicos tutelados de carácter superior, como pueden ser especialmente el patrimonio público, el espacio público, que pueden verse afectados en caso de una decisión favorable a la solicitud, motivo por el cual, se procederá a negar la licencia solicitada con base en los argumentos de objeción presentados por el Municipio.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este despacho,



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 NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA - TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR una solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**, bajo el número de expediente abierto No. **25126-0-21-0327** respecto al predio ubicado en la **C 4 6 124 / K 7 4 28** del Municipio de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **176-10126** y código catastral **01-00-0118-0013-000**, propiedad de los señores **JAVIER ALONSO DUEÑAS ZUBIETA** identificado con c.c. No. **80.497.915** de Chía y **SABID MAURIEL PABON PALACIOS** identificada con c.c. No. **52.347.064** de Bogotá, conforme a la parte considerativa de este acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: La presente resolución será notificada personalmente al titular de la solicitud o a su apoderado, para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en el art. 8 de la Ley 2213 de 2022.

ARTICULO TERCERO: Reconózcase al Municipio de Cajicá como tercero interviniente en los términos del art. 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Único 1077 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación, y el de apelación ante el Alcalde Municipal de Cajicá en los términos de la Ley 1437 de 2011 y el Decreto Único 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los.....

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y elaboró	Carlos Ariel Diaz Acero		Profesional Universitario
Revisó y elaboró	Cesar Leonardo Garzón Castiblanco		Abogado Contratista
Revisó y elaboró	Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Externo
Revisó y aprobó	Julieth Andrea Muñoz López		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y aprobó	Cesar Augusto Cruz González		Secretario de Planeación
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

12 0 JUN 2023

En Cajicá a _____ de _____ de _____

Notifiqué personalmente al Sr. Resolución 071-

de fecha: 16 de junio de 2023

Nelson Ricardo Gontu Sánchez

Identificado (a) con C.U. 11346818 de Zapavirí

Impuesto firma del notificado: Ricardo Gontu

Impuesto firma del funcionario que notifica Agustín



Ayda Luz Avella Garavito <ventanilla-planeacion@cajica.gov.co>

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° NEG 071- 2023 / EXPEDIENTE 21-0327

1 mensaje

Ayda Luz Avella Garavito <ventanilla-planeacion@cajica.gov.co>

16 de junio de 2023, 16:17

Para: arqricardogantiva@gmail.com

Cc: Cesar Augusto Cruz Gonzalez <secplaneacion@cajica.gov.co>, Julieth Andrea Muñoz López

<dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Carlos Ariel Díaz Acero <carlos.diaz@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio

<saul.londono.cto@cajica.gov.co>, Cesar Leonardo Garzón Castiblanco <apoyojuridico-territorial@cajica.gov.co>

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

Buenas tardes,

Por medio del presente me permito notificar la **RESOLUCIÓN N° NEG 071-2023 - DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2023, "POR LA CUAL SE NIEGA UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA – TRÁMITE ADMINISTRATIVO No. 25126-0-21-0327"**, 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.

** Por favor acercarse a Ventanilla Secretaria de Planeación - Dirección de Desarrollo Territorial para hacer entrega de la Resolución y planos debidamente notificada, en horario de atención al público: lunes a jueves de 8:00 am a 12:45 pm - 2:00 pm a 5:00 pm y viernes de 8:00 am a 12:45 pm - 2:00 pm a 4:00 pm.*

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>



Ayda Luz Avella G.
Secretaría de Planeación
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (601) 8837077 Ext.
2007

 **Resolución NEG 071-2023.pdf**
2800K

