

**CIRCULAR NORMATIVA No 01 DE 2024
AGOSTO 23 DE 2024**

DE: SECRETARIA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL

PARA: USUARIOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS
CURADURÍAS URBANAS

REFERENCIA ACUERDO 16 DE 2014 PBOT DE CAJICÁ

TEMA LEVANTAMIENTO RESERVA ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO
ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTO Y ACTIVIDAD – PREDIO URBANO

A. OBJETO

La Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá, se permite expedir la presente circular con el propósito de aclarar y precisar los aspectos normativos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en relación con la asignación del tipo de tratamiento y actividad para inmuebles en suelo urbano a los cuales se les indicó que estaban destinados a espacio público, como una categoría del régimen de usos en los términos establecidos en el Acuerdo 16 de 2014.

En consecuencia, la presente circular tiene por objeto establecer las condiciones normativas de carácter aclaratorio en relación con el tratamiento, asignación de actividad y régimen de usos aplicables a aquellos predios a los cuales no se les asignaron estos por haber sido señalados con actividad de espacio público, siendo bienes inmuebles de derecho de dominio privado, y que con ocasión de los componentes del plan básico de ordenamiento territorial se hace necesario que aquellos gocen de la posibilidad de desarrollo al no haber sido adquiridos durante lo corrido de la vigencia del mismo y ante la necesidad de resolver las manifestaciones de los propietarios de poder efectuar actuaciones urbanísticas en estos.

B. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Secretaría de Planeación es competente para expedir circulares que permitan interpretar y aplicar de mejor manera las normas urbanísticas vigentes, especialmente cuando exista ausencia, contradicciones o vacíos normativos, a saber:

La ley 388 de 1997 en su artículo 102 establece:

" Artículo 102º.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus



Dirección: Calle 2 No. 4-01, Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."

El Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, establece en el artículo 2.2.6.6.1.4, lo siguiente

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite."

C. FINALIDAD

Con la presente circular la Secretaría de Planeación busca dar claridad a la siguiente situación de carácter particular y concreto:

El predio identificado con código catastral No. 2512600000000040030000000000 y folio de matrícula No. 176-41064 denominado La Paz, con una extensión superficial de 9334 metros cuadrados, el cual se encuentra localizado en suelo urbano del Municipio de Cajicá, en el Sector denominado Granjitas, y conforme al Acuerdo 16 de 2014 PBOT se le asignó como uso del suelo Espacio Público Proyectado, sin que a la fecha haya sido objeto de la respectiva declaratoria de utilidad pública con tal fin, y por ende ser adquirido por el Municipio dentro de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y a su vez los propietarios del predio a través de terceros han manifestado y elevado solicitud para poder desarrollar el predio, a saber:

1. Derecho de Petición radicado por la Señora Carolina Walteros Bautista, actuando a nombre de la sociedad Urbansa tal como consta en el radicado sysman No. 202402455 de fecha 18 de marzo de 2024 mediante la cual se solicita el levantamiento de reserva y emisión de circular interpretativa.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



**SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN**

2. Respuesta a la petición anterior bajo el oficio AMC-SP-0459-2024 del 10 de abril de 2024, en el cual se consideró que no era procedente adelantar trámite de licencia urbanística conforme a la asignación que se le dio al inmueble por el Acuerdo 16 de 2014.
3. Mediante escrito radicado bajo el No. 202403713 de fecha 26 de abril de 2024, la señora Martha carolina Walteros Bautista, manifestando obrar como apoderada de los señores Darío José Ballen Trujillo y Gloria Mercedes Ballen Trujillo, propietarios del predio denominado La Paz, presentó recurso de reposición y en subsidio apelación ante la respuesta emitida por la Secretaría a la petición descrita en el numeral 1 anterior.
4. La Secretaría de Planeación a través de Auto No. 005 del 13 de agosto de 2024, requirió a la Señora Martha Carolina Walteros Bautista, a fin de acreditar su calidad de abogada conforme a lo preceptuado en el artículo 77 del CPACA como requisito de procedencia del recurso interpuesto

Que a la fecha, conforme a la situación descrita con antelación, se evidencia el interés de los propietarios de poder adelantar en el inmueble actuaciones urbanísticas, motivo por el cual dicha situación coloca a la administración municipal en la imperiosa necesidad de adelantar un debido estudio que permita resolver la situación presentada con ocasión de dicha manifestación.

Que igualmente, es necesario indicar que a la fecha el inmueble no ha sido objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del municipio; desde la adopción del Acuerdo 16 de 2014, diciembre 27 de 2014, que permita adelantar los trámites administrativos o judiciales de adquisición del inmueble conforme a lo consagrado en la ley 388 de 1997.

Que a lo anterior, es necesario indicar que el municipio en la actualidad adelanta un proceso de revisión excepcional del PBOT, el cual surtió la etapa de concertación ambiental que culminó con la expedición de la Resolución CAR DGEN 20237000731 del 27 de octubre de 2023 " Mediante la cual se acoge el acta de concertación de la revisión y/o modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá", igualmente el consejo territorial de planeación del municipio con fecha 20 de noviembre de 2023 emitió concepto favorable, pero en virtud del auto del 24 de noviembre de 2023 proferido dentro de la acción popular 20011-00479-02 se profirió medida cautelar para continuar con el trámite, mientras se surte el proceso de revisión judicial de los aspectos contenido en el citado auto, sin embargo, para el presente caso se evidencia que el municipio encamina su decisión de no contar con la reserva que afecta el predio con código catastral No. 251260000000000400300000000000 y folio de matrícula No. 176-41064 denominado La Paz, queda enmarcado dentro del tratamiento de desarrollo con actividad residencial VIS y su obligación de cesión a título gratuito en sitio, en plena concordancia con el artículo 44 y 49 parágrafo 3 del proyecto de acuerdo, y en el plano de cartográfica FG-02 Modelo de Ocupación y FU-07 Áreas de Actividad.

Que en consecuencia, se hace necesario poder definir si el inmueble puede ser objeto de levantar la reserva cartográfica actualmente existente en el mismo, y en caso afirmativo, proceder a asignar el tratamiento, actividad y régimen de usos, como norma aplicable al mismo debido a la no afectación y adquisición del mismo por parte del municipio.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



D. TEMA: ASIGNACION DE TIPO DE ACTIVIDAD PARA PREDIO LOCALIZADO EN SUELO URBANO – ASIGNACION DE ACTIVIDAD ESPACIO PUBLICO PROYECTADO**D.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA**

La Secretaría de Planeación efectuando la revisión de las normas urbanísticas del Acuerdo 16 de 2014 y la cartografía soporte de la mismas ha podido establecer que el predio denominado LA PAZ, identificado con código catastral No. 25126000000000040030000000000 y folio de matrícula No. 176-41064, con una extensión superficial de 9334 metros cuadrados, localizado en suelo urbano del Municipio de Cajicá, Sector denominado Granjitas, y conforme al Acuerdo 16 de 2014 *“Por el cual se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante el acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008”*, se le asignó como uso del suelo Espacio Público Proyectado, conforme al plano FG-02 Modelo de Ocupación y FU-07 Áreas de Actividad cartografía del proceso de formulación y concertación.

Al respecto es preciso señalar las disposiciones del plan básico de ordenamiento territorial, que establece el procedimiento a seguir para la ejecución de las áreas de reserva, a saber:

“Artículo 178. ZONAS DE RESERVA. Son zonas de reserva las áreas del Municipio de Cajicá que de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de obras o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones. Parágrafo: La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente artículo se hará mediante Acuerdo Municipal a iniciativa del Alcalde Municipal, con sujeción al régimen jurídico del suelo de protección regulado en el artículo 35 de la Ley 388 de 1.997”.

“Artículo 179. AFECTACIONES. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo 7 de la Ley 388 de 1.997 y los artículos que lo componen, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de conservación ecológica o protección ambiental. Estas afectaciones pueden ser impuestas por el Municipio de Cajicá cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse”.

Que el citado predio, si bien se encuentra en la cartografía del plan básico de ordenamiento territorial como espacio público proyectado, y teniendo en cuenta las disposiciones citadas, y toda vez que a la fecha de ejecución del mismo, no se ha afectado el mismo mediante la declaratoria de utilidad pública conforme al procedimiento legal y reglamentario dispuesto para tal fin, así mismo es preciso indicar que el PBOT se encuentra en el vencimiento del componente de largo plazo del ordenamiento territorial sin que se contemplará dentro del plan de desarrollo municipal, anteriores y el vigente, planes y programas para la compra de predios destinados a espacio público, se hace necesario asignar al



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



Certificate No
LAT - 0988

citado predio norma urbanística que permita su desarrollo, y en consecuencia levantar la reserva de uso que recaee sobre el mismo.

Que hay una acción inequívoca del municipio dirigida a levantar la reserva de espacio público proyectado, como es que actualmente en el proceso de revisión excepcional del PBOT, el cual surtió la etapa de concertación ambiental que culminó con la expedición de la Resolución CAR DGEN 2023000707 del 27 de octubre de 2023, igualmente el consejo territorial de planeación del municipio con fecha 20 de noviembre de 2023 emitió concepto favorable, y a pesar que a la fecha no ha sido adoptado, hay la clara intención de que el inmueble el predio con código catastral No. 2512600000000004003000000000 y folio de matrícula No. 176-41064 denominado La Paz, no está destinado a espacio público proyectado en su totalidad, sino que el mismo queda enmarcado dentro del tratamiento de desarrollo con actividad residencial VIS y su obligación de cesión a título gratuito se debe cumplir en sitio.

D.2. ANÁLISIS DE LAS SITUACIÓN Y SOLUCIÓN

Al respecto es importante señalar que las disposiciones relacionadas con el espacio público dentro del ordenamiento territorial, constituye uno de los objetivos de este y por ende constituyen normas urbanísticas de carácter estructural vinculadas al nivel de planificación de largo plazo del municipio (Ley 388 de 1997, artículo 15), en tal sentido, es preciso señalar que actualmente el Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio se encuentra en la vigencia del componente de largo plazo (2024-2027) donde deben consolidarse los programas y proyectos de este componente a través de acciones concretas que permitan el logro de los objetivos señalados en el mismo a través de su programa de ejecución.

Así las cosas, cuando el ordenamiento territorial establece el régimen de usos y asignación de actividades a los predios que conforman el territorio, lo hace en concordancia con las políticas, objetivos y estrategias del ordenamiento territorial, derivado en muchos casos del principio constitucional (artículo 58 C.P.) que *“La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica”*, de ahí que sea legítimo por parte del estado poder establecer restricciones a la propiedad privada a fin de cumplir dichos fines, sin embargo, esta facultad no puede en ningún caso hacer nugatorio o tocar el núcleo esencial del derecho de propiedad, así mismo es deber del Estado en caso de la necesidad del bien, efectuar la declaratoria de utilidad pública y proceder a la adquisición.

Lo anterior, es de especial mención, por cuanto el régimen de usos no impide ni limita los derechos de la propiedad, se puede hacer uso del bien, pero para los procesos urbanísticos conlleva una

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia

Código postal: 250240 **Teléfono:** PBX (601) 8837077

Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co

Página web: www.cajica.gov.co



restricción a la especial destinación que se le asignó al bien en el ordenamiento territorial, lo cual implica en principio que el mismo cumpla esa función social, para lo cual su cumplimiento se debe efectuar por el municipio en la vigencia del plan de ordenamiento territorial, que se reitera, actualmente está en el componente de largo plazo.

Es así que el inmueble al tener hoy en día una asignación de actividad recreacional, espacio público proyectado, restringe potencialmente la posibilidad de adelantar actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de hacer el uso, goce y disfrute del inmueble en otros aspectos, es así que la reserva del ordenamiento territorial, conlleva a que eventualmente exista una ocupación jurídica del bien por parte del municipio, y ante la actual manifestación expresa del propietario contenida en los antecedentes descritos en la presente circular, se hace necesario entrar a resolver la misma, y en especial poder establecer si su derecho a la propiedad se encuentra limitado de forma tal que se le impide hacer uso del mismo, en atención a su especial manifestación y concreción de hacer uso del inmueble para fines urbanísticos.

Al respecto, a fin de poder resolver la solicitud es importante tener en cuenta el concepto de ocupación jurídica de los bienes, el cual se ha definido por la jurisprudencia del CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION B Consejero ponente: RAMIRO DE JESUS PAZOS GUERRERO Bogotá D.C., veintinueve (29) de febrero de dos mil dieciséis (2016). Radicación número: 07001-23-31-000-2003-00015-01(33505) Actor: MARGARITA QUENZA DE PARALES Y OTROS Demandado: MUNICIPIO DE ARAUCA Referencia: ACCION DE REPARACION DIRECTA (APELACION SENTENCIA), en los siguientes términos:

“Nótese entonces como la jurisprudencia había identificado la ocupación como un título de imputación de responsabilidad civil extracontractual del Estado por daño especial. Así, estableció una diferencia entre la ocupación material y ocupación jurídica, derivada esta última de las limitaciones impuestas por el ordenamiento que impedía explotar económicamente el derecho a la propiedad, agregando a ello que tal condición le otorgaba, a la ocupación jurídica, un alcance expropiatorio, de suerte que se le daba aplicación a lo dispuesto en el artículo 220 del C.C.A., según el cual era preciso el pago del valor del bien inmueble o de una porción del mismo con efectos de título traslativo de dominio. (...) No obstante, en la sentencia antes resaltada se explicó que la expropiación y la afectación al interés general de la propiedad privada, si bien obedecían a la misma lógica eran instituciones sustancialmente distintas”.

“La anterior postura fue reiterada en múltiples oportunidades y bajo esa línea jurisprudencial, en la sentencia del 9 de mayo de 2012, expediente N°. 21906, con ponencia del Dr. Mauricio Fajardo Gómez, se destacaron los siguientes criterios: De la línea jurisprudencial expuesta queda claro que: i) la ocupación de un bien inmueble de propiedad privada puede configurarse como título de imputación de la responsabilidad extracontractual del Estado por daño especial, tanto en aquellos casos en que se configura una ocupación material del bien, como en aquellos casos en que opera una ocupación

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia

Código postal: 250240 **Teléfono:** PBX (601) 8837077

Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co

Página web: www.cajica.gov.co



jurídica; ii) la ocupación de un bien inmueble será jurídica cuando de una actuación administrativa se derive la imposibilidad para el propietario de ejercer su derecho, es decir, de realizar las conductas que le permitan explotar económicamente su derecho de propiedad; iii) de configurarse la ocupación jurídica del inmueble, la entidad responsable deberá pagar a título de perjuicios materiales tanto el lucro cesante –lo dejado de percibir por la explotación económica del bien– como el daño emergente – el valor comercial del bien, o una porción del mismo, dependiendo de la extensión de la ocupación–, valores que deberán tener en cuenta los descuentos derivados de la valorización del predio generada por la realización de la obra pública o de la afectación (art. 219 C.C.A.), a menos que se hubiere pagado dicha contribución; iv) el ordenamiento jurídico le da un alcance expropiatorio a la ocupación jurídica del bien, razón por la cual se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 220 C.C.A., en virtud del cual en caso de ocupación permanente la sentencia que ordene el pago del valor del bien inmueble o de la porción ocupada, tendrá efectos de título traslativo de dominio, siempre y cuando haya sido protocolizada y debidamente registrada. (Subrayado nuestro)

Más adelante indica en forma puntual:

“ 20.10. Nótese entonces como la jurisprudencia había identificado la ocupación como un título de imputación de responsabilidad civil extracontractual del Estado por daño especial. Así, estableció una diferencia entre la ocupación material y ocupación jurídica, derivada esta última de las limitaciones impuestas por el ordenamiento que impedía explotar económicamente el derecho a la propiedad, agregando a ello que tal condición le otorgaba, a la ocupación jurídica, un alcance expropiatorio, de suerte que se le daba aplicación a lo dispuesto en el artículo 220 del C.C.A., según el cual era preciso el pago del valor del bien inmueble o de una porción del mismo con efectos de título traslativo de dominio.

20.11. No obstante, en la sentencia antes resaltada se explicó que la expropiación y la afectación al interés general de la propiedad privada, si bien obedecían a la misma lógica eran instituciones sustancialmente distintas, así:

Expropiación y afectación al interés general de las propiedades privadas obedecen a la misma lógica pero son instituciones sustancialmente distintas. En el primer caso, el Estado decide adquirir un bien sin que medie la voluntad del propietario, puesto que lo necesita para hacer efectiva una determinada utilidad pública que debe encontrarse expresamente establecida en la ley; como consecuencia de ello, el bien expropiado pasa a engrosar el patrimonio público; en el segundo, el bien nunca sale de manera efectiva del patrimonio privado, el ejercicio del derecho de propiedad se ve limitado por la importancia que tiene el bien para el cumplimiento de las finalidades del Estado. Puede ocurrir, también, que la afectación sea un paso previo a la expropiación efectiva del bien, dicha limitación le permite a la Administración publicar el interés que tiene sobre el bien, interés que debe hacerse efectivo en el plazo determinado en la ley para iniciar el trámite de la expropiación. La afectación al interés general



Alcaldía de Cajicá - Calle 17 - Ciudad de Cajicá
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0988

de determinado bien se erige en requisito previo para su expropiación. En efecto, cuando quiera que la Administración decide expropiar un bien debe destinarlo para un motivo de utilidad pública, la expropiación le permite a la Administración concretar el interés general mediante la apropiación del bien. Por su parte, la afectación le permite a la Administración dirigir finalísticamente el ejercicio del derecho de propiedad para el cumplimiento del interés general manteniendo la propiedad privada. La afirmación precedente tiene dos consecuencias de capital importancia para el tema que ocupa actualmente a la Sala: i) si bien ambas instituciones constituyen la expresión de la intervención del Estado en la propiedad privada, no toda afectación al interés general implica per se la expropiación de la misma, sólo en aquellos casos en que sea necesaria la adquisición del bien por parte de la Administración se acudirá a la figura de la expropiación; y, ii) en la medida en que la afectación implica una limitación de los derechos de los particulares, se deberá mantener el equilibrio de las cargas públicas, equilibrio que se puede garantizar por el mismo ordenamiento jurídico al establecer compensaciones tarifarias o bien por el juez al momento de analizar el alcance de la intervención estatal, ya sea mediante el análisis de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho cuando se cuestione la legalidad del acto que hace efectiva la afectación, o mediante la acción de reparación directa cuando quiera que se alegue la responsabilidad del Estado por la declaratoria de afectación al interés general. Como consecuencia de ello la responsabilidad del Estado por violación del equilibrio de las cargas públicas podrá realizarse, en muchos eventos, en aplicación de la teoría del daño especial”.

La misma corporación, en sentencia del CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION B Consejero ponente: DANILO ROJAS BETANCOURTH Bogotá D. C., veintinueve (29) de abril de dos mil quince (2015) Radicación número: 25000-23-26-000-2002-00708-01(29175) Actor: MARCO ANTONIO VIVAS RODRIGUEZ Demandado: DISTRITO CAPITAL, EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P. Y DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE-DAM, expresó:

“ Ahora bien, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corporación, este artículo no hace referencia exclusiva a la ocupación material, esto es, aquella en la cual la administración ingresa efectivamente a los predios de propiedad de los particulares y ejecuta allí actos diversos, sino que incluye también lo que se ha denominado ocupación jurídica, esto es, “las limitaciones al ejercicio de las facultades propias de los derechos reales y del menoscabo del derecho de posesión que se ejerce respecto del predio ocupado”. Así lo recordó recientemente la Subsección cuando mencionó hipótesis de ocupación que pueden surgir en el marco de procesos de adquisición voluntaria de bienes y/o expropiación:

...puede suceder que la entidad estatal autorizada por la ley declare de utilidad pública un inmueble, pero no adelante el procedimiento señalado en la ley para obtener su enajenación voluntaria ni tramite el proceso de expropiación y, sin embargo, lo ocupe materialmente con la obra pública. (...) También puede suceder que la entidad declare de utilidad pública un inmueble pero no adelante el

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

procedimiento señalado en la ley para obtener su enajenación voluntaria ni tramite el proceso de expropiación ni lo ocupe materialmente, pero se niegue a expedir las autorizaciones administrativas necesarias para que el propietario pueda realizar construcciones sobre el mismo, reformarlo, urbanizarlo, lotearlo, etc. Es decir, que se hubiera producido una ocupación jurídica, en tanto si bien no se despoja materialmente del bien a su titular, sí se le limita el ejercicio de las facultades propias de los derechos reales o de la posesión que se ejerce respecto del predio ocupado, como ocurre en los casos en los cuales se le impide la explotación económica del bien”.

Conforme a la jurisprudencia contenciosa administrativa, y la situación en la que se encuentra el bien, podemos indicar que la asignación de la actividad espacio público proyectado al predio identificado denominado LA PAZ, identificado con código catastral No. 25126000000000040030000000000 y folio de matrícula No. 176-41064, conlleva una limitación al uso por su destinación urbanística, en relación con la posibilidad de urbanizar, construir, o ejercer sobre el mismo una actuación urbanística, sin implicar que se pudiera seguir con el uso y goce del inmueble en la forma como previamente se venía haciendo, y que sólo, se reitera, con la solicitud que da cuenta los antecedentes se plasma el interés del particular en poder adelantar actuaciones de carácter urbanístico en el inmueble, cuya restricción en principio le impide avanzar con dicha finalidad.

Para resolver la situación presentada, se advierte por parte de la Secretaría que si bien el espacio público es una norma urbanística estructural, y que su limitación es de aquellas denominadas como ocupación jurídica del inmueble, a la fecha no existe ninguna actuación dirigida a la adquisición del inmueble por parte de la administración municipal, por el contrario, se evidencia del proceso de revisión excepcional que ya no asiste interés en su adquisición total, sin que sea posible impedir ante la manifestación del propietario con su deseo de urbanizar restringir el mismo, lo cual si haría nugatorio su derecho a la propiedad, impedir en las condiciones jurídicas actuales en que se encuentra el predio que sea objeto de actuación urbanística y ante la manifestación y deseo del propietario de su desarrollo, podría implicar que el núcleo esencial al derecho de propiedad se pudiera llegar a vulnerar, teniendo en cuenta que a la fecha no existe declaratoria de utilidad pública del predio conforme a la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997 y los artículos 178 y 179 del Acuerdo 16 de 2014, para adelantar el proceso de adquisición voluntaria o expropiación, si fuere el caso.

Así las cosas, se considera procedente en aras de preservar el derecho de propiedad, así como prevenir una eventual responsabilidad del municipio frente a un presunto daño antijurídico, si se mantuviere la reserva cartográfica, y ante la manifestación expresa del titular del derecho de dominio de adelantar un proceso de licencia urbanística, se considera procedente levantar la reserva a fin que el inmueble pueda ser objeto de actuación urbanística a partir de la emisión de la presente circular, y toda vez que actualmente no hay ficha aplicable al predio, y en plena aplicación de los principios del régimen normativo (ley 388 de 1997, artículo 100), en especial el de neutralidad, que señala que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia

Código postal: 250240 **Teléfono:** PBX (601) 8837077

Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co

Página web: www.cajica.gov.co



características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales, es procedente que el predio pueda acceder a su desarrollo aplicando para el efecto la ficha normativa NUG-U-04 del artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014.

D.3. SOLUCION NORMATIVA

Conforme al problema identificado se establece, en primer lugar levantar la reserva que recae sobre el inmueble como espacio público proyectado, y en consecuencia para el desarrollo del inmueble identificado con código catastral No. 251260000000000040030000000000 y folio de matrícula No. 176-41064 denominado La Paz, queda enmarcado dentro del tratamiento de desarrollo con actividad residencial VIS y su obligación de cesión a título gratuito en sitio, para su desarrollo la actuación urbanística será por urbanización y debe dar aplicación a las normas del tratamiento de desarrollo con asignación de actividad Residencial Vivienda de Interés Social, lo anterior conforme al polígono predominante en el sector donde se localiza el predio, y en atención al principio de neutralidad del artículo 100 de la ley 388 de 1997, en consecuencia, se procederá a asignar la ficha normativa NUG-U-04, Tratamiento de Desarrollo – Actividad Residencial – Vivienda de Interés Social que señala:

Así mismo deberá atender a todas las normas urbanísticas consagradas en el Acuerdo 16 de 2014 para el tratamiento de desarrollo, en desarrollo por urbanización, y en materia de cesiones obligatoria a título gratuito estas no podrán ser objeto de compensación y deberá ser cumplida en sitio, conforme a lo que determine respecto a su localización y ubicación la Secretaría de Planeación.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL						NUG - U - 04
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación urbanística	90 M2	120 M2	400 M2	1000 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	140%	140%	350%	350%	140%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	3 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	2	2	5	5	2	2
Alttillos	NO	NO	NO	NO	NO	No

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL						NUG - U - 04
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	Dotacional	Comercio
Área mínima de patio	9 M2	10 M2	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamientos	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/200 M2	1/200 M2

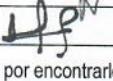
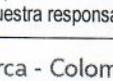
Así mismo deberá atender a todas las normas urbanísticas consagradas en el Acuerdo 16 de 2014 para el tratamiento de desarrollo, en desarrollo por urbanización, el cumplimiento del porcentaje destinado a vivienda VIP del 20% del área útil residencial, y en materia de cesiones obligatorias a título gratuito estas no podrán ser objeto de compensación y deberá ser cumplida in situ, conforme a lo que determine respecto a su localización y ubicación la Secretaría de Planeación.

No obstante lo expresado previamente, es importante señalar que es a través del procedimiento administrativo especial consagrado en el Decreto Único 1077 de 2015, en relación con el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, en la cual se procederá a evaluar la procedencia o no de la solicitud de licencia que a bien tenga presentar el propietario del inmueble, es allí donde se efectuara el debido análisis en relación con la procedencia de la solicitud, respecto a todas las normas urbanísticas aplicables al predio, así como las obligaciones urbanísticas que se deriven del mismo, con base en lo señalado en la presente circular y su entrada en vigencia.

Las anteriores condiciones serán aplicables a partir de la entrada en vigencia de la presente circular. La presente se expide en la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá a los veintitrés (23) días del mes de Agosto del año dos mil veinticuatro (2024).



ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaria de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO		Asesor Jurídico Externo
Revisó	HERNAN DARIO GRACIA MANCERA		Director Desarrollo Territorial
Aprobó	JENNY LORENA TOVAR VANEGAS		Secretaría 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.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 **Teléfono:** PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0888

Handwritten musical notation consisting of a single staff with several notes and rests.

Handwritten musical notation consisting of a few notes.