



AICARDIA MUNICIPAL DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

05

RESOLUCIÓN No. 0193 DE 2019

(02 ABR 2019)

“MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA”

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, La Ley 1437 de 2011, el Acuerdo Municipal 16 de 2014,

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Que el 31 de Enero de 2017, el arquitecto OSCAR DANIEL GAITÁN NIETO, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 80.501.397 de Cajicá y con matrícula profesional N° A25121999-80501397, obrando en nombre del propietario, radica ante este despacho la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II, bajo el número de radicado 25126-0-17-0005, respecto de los predios ubicados en la CR5 #2-120/ CALLE 3 # 5-17 BARRIO CAPELLANÍA, con matrícula 176-49483 y número catastral 02-00-0008-0001-000 de propiedad de los señores JOSE DANIEL BENAVIDES TORRES identificados con cédula de ciudadanía N° 19.383.482 de Bogotá, ANA JOSEFA BENAVIDES TORRES identificada con Cédula de Ciudadanía N°41.758.353 de Bogotá, JORGE ALBERTO BENAVIDES TORRES identificado con Cédula de N° 19.478.591 de Bogotá, ANGIE HAEL TORRES BENAVIDES identificada con Cédula de Ciudadanía N° 52.485.392 de Bogotá, YULY ALEXANDRA TORRES BENAVIDES identificada con Cédula de Ciudadanía N° 52.916.845 de Bogotá y PAULA EDITH TORRES BENAVIDES identificada con Cédula de Ciudadanía N° 1.032.358.832 de Bogotá.

Que el Acuerdo Municipal 016 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 Y 021 DE 2008” establece las áreas de cesión para los diferentes usos del suelo urbano mediante licencias de urbanización y/o construcción (artículos 90 y 96), y en suelo rural mediante licencia de parcelación (artículos 132 y 133)

Que el artículo 90 del Acuerdo Municipal No 016 de 2014 establece que cuando una urbanización tenga un área de cesión menor a 2.000m2, esta debe ser compensada en dinero, de igual manera establece el artículo 96 del mismo acuerdo, que será compensado en dinero cuando el área a desarrollar sea menor a 500m2 al tratarse de propiedad horizontal, lo anterior en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 el cual recoge lo que establecía el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, que





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACION

Resolución No. **0193**
DE 2019 – PÁG. 2 DE 4

establece: "sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. **Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten el Concejo Municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación**" (negritas fuera de texto)

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

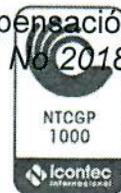
Que el Acuerdo 16 de 2014, señala en el párrafo tercero del artículo 114.

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

Que el día 21 de Julio del 2017, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0467 de 2017 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II" contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto al predio mencionado, donde se estableció la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a 218,46 m2 del área total del predio, obligación establecida a compensar en **DINERO**. Esta Resolución fue notificada de manera personal al señor EDIER ALEXANDER TORRES BUSTO el día 17 de Octubre de 2017; contra la resolución, procedía recurso de reposición y en subsidio apelación dentro de los 10 días hábiles a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la Resolución quedó ejecutoriada el día 31 de octubre del 2017. Con una vigencia de 24 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria antes mencionada.

Que la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC establece en su artículo 28. "**AVALÚO DE ÁREAS DE CESIÓN**. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7o de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto."

Que el 28 de Diciembre de 2018, previa solicitud de los interesados se procedió a realizar el avalúo para establecer el valor de la compensación en dinero antes indicada; para lo cual se obtuvo el Avalúo Comercial. No 2018-17045 realizado



CD.CEB427521

CO-SC-CER427520

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA", mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión, el cual arrojó como valor de compensación el siguiente:

Valor por metro cuadrado a compensar	\$1.025.808
Valor total del área (218,46) de compensación	\$224.098.000

Que mediante radicado **N°11489-2019** de fecha de **10 de junio de 2019** el Nuevo propietario allega Certificado de Tradición y Libertad con fecha del 10 de junio de 2019 folio de matrícula N° 176-49483 actualizado, en el que señala que los nuevos titulares de derecho de dominio son **EDIER ALEXANDER BUSTOS TORRES** identificado con cedula de ciudadanía N° **79.591.317** de Bogotá e **INVERSIONES MESCAB S.A.S** con NIT N° **9010618891** mediante Escritura Pública N°0179 del fecha del 13 de Marzo del año 2.017 de la Notaria Única de Cajicá.

Que en el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la Licencia de la Ley 1077 de 2015 se establece: "(...La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. **Para el efecto, se tendrá por el titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de la licencia de construcción...**")"

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación.

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar la correspondiente liquidación de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las áreas de cesión a compensar en dinero y según resolución No. 0467 de 2.017 adeudada a favor del tesoro Municipal del proyecto anteriormente enunciado a los propietarios EIDER ALEXANDER TORRES BUSTOS identificado con cedula de ciudadanía N° 79.591.317 de Bogotá e INVERSIONES MESCAB S.A.S Nit N° 9010618891

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.- El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 0467 de 21 de Julio del 2017, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 218,46 metros cuadrados, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO





SECRETARIA DE PLANEACION

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	218,46	\$ 1.025.808	\$ 224.098.016
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 459.610
TOTAL A CANCELAR			\$ 224.557.626
DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE.			

Parágrafo Primero.- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-17045 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.

Parágrafo Segundo- El costo del Servicio de Avalúo será asumido por el propietario de la licencia el cual corresponde a Cuatrocientos cincuenta y nueve mil seiscientos diez pesos (\$459.610.00) M/CTE.

ARTÍCULO TERCERO: TÉRMINO.- Se concede el término de 30 días calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución para que se realice el pago de la obligación urbanística o suscribir un acuerdo de pago en los términos planteados en el requerimiento.

ARTÍCULO CUARTO: EJECUTORIA.- Una vez ejecutoriado, el presente acto administrativo presta merito ejecutivo.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar y comunicar la presente resolución en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de La Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente Resolución procede únicamente el recurso de reposición dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la misma, en los términos de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

02 ABR 2019

Dado en Cajicá a los.....


LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Proyectaron: Dra. Alicia Rivera Santa fe- Abogada Contratista Banco Inmobiliario
Aprobó: Dr. Saúl David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo,
Arq. Juan Camilo Jurado Zamora - Director de Desarrollo Territorial



GP-CER427821

CO-SC-CER427820



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN No. 0193 DE 2019
(02 ABR 2019)

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 28 días de Junio de 2019

Notifiqué personalmente el (la) Res- 193/2019

de fecha: 02/Abril/2019 al Señor (a) _____

Edier Alexander Bustos T

Identificado (a) con C.C. 79.591.317 de: Bogota

Impuesto firma del notificado: AD

Impuesto firma del funcionario que notifica [Signature]

