



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

N° 206

08/ABR/19

206

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_ DE 2019

( 08 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 día 7 de Diciembre de 2017, el arquitecto ARMANDO ESCOBAR CASTRO identificado con cédula de ciudadanía N° 79.186.593 de Cajicá y matrícula profesional N° A25031999-79186593, obrando en nombre de los propietarios, radica ante este despacho la solicitud de MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN N° 0084 DE 2013, MEDIANTE LA CUAL SE CONCEDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EL PROYECTO DE COMERCIO HOY DENOMINADO ALEJANDRÍA PH”, bajo el número 25126-0-17-0688, respecto del inmueble ubicado en la calle 2 N°, 4 - 39, identificado con cédula catastral N° 01-00-0023-0004-000 y con matrícula inmobiliaria N° 176-5508 de propiedad de INMOBILIARIA FLOREXCOL LTDA. Identificada con NIT. 830.058.067-4, Representante Legal ALEJANDRO ANZOLA NUÑEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.435.457 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 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



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

CO-SC-CER427620



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

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** (negrillas 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 parágrafo 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 16 de Noviembre del 2018, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0661 de 2018 "POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN N° 0084 DE 2013, MEDIANTE LA CUAL SE CONCEDIÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LE PROYECTO DE COMERCIO - "ALEJANDRÍA PH"" 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 474,80 m2 del área total del predio, obligación establecida a compensar en **DINERO**. Esta Resolución fue notificada de manera personal al Señor Armando Escobar Castro el día 20 de Noviembre de 2018; contra la resolución, procedía recurso de reposición y en subsidio apelación dentro de los 10 días hábiles a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la Resolución quedo ejecutoriada el día 4 de Diciembre del 2018.

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 2018-17147 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS





ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ SECRETARÍA DE PLANEACION

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	\$1.480.065
Valor total del área (474,8) de compensación	\$702.735.000

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. 0661 de 2.018 adeudada a favor del tesoro municipal, del proyecto anteriormente enunciado propiedad de Inmobiliaria de INMOBILIARIA FLOREXCOL LTDA. Identificada con NIT. 830.058.067-4, Representante Legal ALEJANDRO ANZOLA NUÑEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.435.457 de Bogotá.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.-El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 0661 de 16 de Noviembre del 2018, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 474,80 metros cuadrados, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA /m2	VR M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	474,8	\$ 1.480.065	\$ 702.734.862
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 459.610
<b>TOTAL A CANCELAR</b>			<b>\$ 703.194.472</b>
<b>SETECIENTOS TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE.</b>			

Parágrafo primero- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-17147 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 (\$ 5459.610oo) M/CTE.

ARTÍCULO TERCERO: TÉRMINO.-Se concede el término de 30 días calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución para





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

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**

08 ABR 2019

Dado en Cajicá a los.....

  
**LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA**  
**SECRETARIO DE PLANEACIÓN**

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



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

CO-SC-CER427820

SECRETARIA DE PLANEACION  
MUNICIPIO DE CAJICÁ  
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 8 días de Mayo de 2019.

Notifiqué personalmente el (la) Do- 206/2019.

La fecha: 08/Abril/2019 al Señor (a) \_\_\_\_\_  
Armando Escobar Castro

Identificado (a) con C.C. 79.186.593 de: Cajicá

Impuesto firma del notificado: [Firma]

Impuesto firma del funcionario que notifica [Firma]