N° 194
02/ABR/19

RESOLUCIÓN No. 194 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 con fecha de 27 de Julio de 2017, el arquitecto EDWIN ALBERTO HERNÁNDEZ NAJAR, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.172.701 de Tunja y Matrícula profesional N° A 25232001-7172701, actuando como apoderado, radico en legal y debida forma ante este despacho solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO USO VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, bajo el número 25126-0-17-0372, respecto del predio ubicado en la CALLE 5 # 9-40 identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-22054 y números catastrales 01-00-0147-0016-000 de propiedad de los Señores WILLIAM JAVIER GONZÁLEZ RAMÍREZ identificado con cédula de ciudadanía N° 79.948.203 de Bogotá y HENRY GOVANNY GONZÁLEZ RAMÍREZ, identificado con cédula de Ciudadanía N°80.085.143 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 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" (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 17 de Enero del 2018, esta Secretaría expidió la Resolución No. 056 de 2018 *"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRE NUEVA Y CERRAMIENTO, USO VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1."* 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 225,60 m2 del área total del predio, obligación establecida a compensar en **DINERO**. Esta Resolución fue notificada de manera personal al señor EDWIN ALBERTO HERNÁNDEZ el día 05 de Febrero del 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 19 de Marzo del 2017, con una vigencia de 24 meses contados a partir del 19 de Marzo de 2017.

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 27 de Septiembre 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 Avaluó Comercial. *No 2018-16992* realizado 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 $430.869
Valor total del área (225,60) de compensación $97.204.000

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. 056 de 2.018 adeudada a favor del tesoro Municipal, Del proyecto anteriormente enunciado propiedad de los señores WILLIAM JAVIER GONZÁLEZ RAMÍREZ identificado con cédula de ciudadanía N° 79.948.203 de Bogotá y HENRY GOVANNY GONZÁLEZ RAMÍREZ, identificado con cédula de Ciudadanía N°80.085.143 de Bogotá.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.- El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 056 de 17 de Enero del 2018, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 225.60 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	225,6	$ 430.869	$ 97.204.046
SERVICIO DE AVALÚO			$ 459.610
TOTAL A CANCELAR			**$ 97.663.656**
NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE.			

Parágrafo Primero.- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-16992 realizado por la LONJA PRE COOPERATIVA 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.oo) 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

Dado en Cajicá a los 02 ABR 2019.....

LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

a los 12 días de Junio de 2019

personalmente el (la) Res - 194/2019

a fecha 02/Abril/2014 al Señor (a)

Henry Giovanny Gonzalez R

identificado (a) con C.C. 80085.143 de: Bogota

impuesto firma del notificado:

impuesto firma del funcionario que notifica