SECRETARIA DE PLANEACION

N°479 18/JUL/19

RESOLUCIÓN REP No. 0479 de 2019

(18 JUL 2019)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÒN No. 739 DEL 18 DE DICIEMBRE DEL 2018 MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANISTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANISTICA"

COMPETENCIA

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,

ASUNTO A RESOLVER

La Secretaria de Planeación del municipio de Cajicá procede a decidir sobre la procedencia del recurso de reposición radicado bajo el número 10475-2019 en contra de la Resolución No. 739 del 18 de Diciembre del 2018 *"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*", interpuesto el día 27 de Mayo del 2019 por el señor OSCAR HENANDO GARZON R, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.370.283 de Bogotá en su calidad de propietario del proyecto denominado "NORDICO CENTRO EMPRESARIAL"

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que el día 19 de Mayo de 2017, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0296 de 2017 *"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS GRUPO III PARA EL PROYECTO NÓRDICO CENTRO EMPRESARIAL"* respecto de los predios ubicados en la VEREDA CALAHORRA LOTE EL TOMILLO Y LOTE YERBABUENA con el folio de Matricula Inmobiliaria N° 176-28614 y 176-805 identificados con los números catastrales 00-00-0004-0225-000 y 00-00-0004-0226-000 de propiedad de INVERSIONES GARZÓN ROJAS S.A con NIT 900136086-2 como representante legal el señor MANUEL HERNANDO GARZÓN BERNAL, identificado con cédula de Ciudadanía N° 335.041 de PACHO CUNDINAMARCA.

SECRETARIA DE PLANEACION

Que, en la resolución anteriormente mencionada, se estableció la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a 287.92m2 del área total del predio, obligación establecida a compensar en **DINERO**. Esta Resolución fue notificada de manera personal al señor GIOVANNY RODRIGUEZ TOVAR el día 22 de Mayo 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 quedo ejecutoriada el día 05 de Junio del 2017 y cuya vigencia fue de treinta y seis (36) meses contados a partir del 05 de Junio de 2017.

Que el 17 Agosto 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 2018-16998* realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA".

Que el 18 de Diciembre de 2018, este despacho expidió Resolución No. 739 de 2018 La cual fue notificada personalmente al Señor OSCAR HERNAN GARZÓN identificado con cedula de Ciudadanía N°79.370.283 De Bogotá, en su calidad de propietario.

Que el día 27 de Mayo de 2019, el Señor OSCAR HERNAN GARZÓN interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución No. 739 del 18 de Diciembre de 2018.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

La Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A:, señala en relación con los requisitos de los recursos en sede administrativa:

"Artículo 77. Requisitos. *Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.

2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.

3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

(...)"

Con base en lo anterior, se considera que el recurso interpuesto reúne los requisitos adjetivos para su interposición y para ser objeto de estudio.

SECRETARIA DE PLANEACION

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Por medio de la presente me permito solicitar sea revisado el avalúo comercial realizado al predio distinguido catastralmente con el No 00-00-0004-0225-000 y 00-00-0004-0226-000, lote el tomillo, y lote la Yerbabuena, con matricula inmobiliaria No 176-28614 y 176-805 de propiedad de Inversiones Garzón Rojas S.A. con NIT 900136086-2. El avalúo corresponde al área de cesión del proyecto licenciado en estos predios. "NORDICO CENTRO EMPRESARIAL".

Teniendo en cuenta que el tipo de desarrollo que se genera en mis predios es de tres niveles, suelo Rural Suburbano; tal como está descrito en la resolución de licenciamiento No 296 de 2017, y según el acuerdo 16 de 2014.

Solicito sea revisada y ajustada a los valores comerciales, ya que el valor propuesto por ustedes es muy alto.

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 Decreto municipal 067 del 2016 "*POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN JURÍDICA Y MATERIAL, ENTREGA ANTICIPADA Y COMPENSACIÓN EN DINERO DE ÁREAS DE CESIÓN DE CARÁCTER OBLIGATORIO A TÍTULO GRATUITO*" señala en su artículo decimo:

"***ARTÍCULO DÉCIMO:*** *La Secretaria de Planeación, una vez establezca la posibilidad o necesidad de compensar en dinero las cesiones, procederá dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a solicitar el avaluó respectivo a fin de determinar el valor que debe ser cancelado por el titular de la licencia, conforme al siguiente procedimiento:*

a. El avaluó del suelo deberá ser realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración, en todo caso la estimación de dicha compensación se realizara sobre el valor del avaluó comercial del predio objeto del proyecto. Una vez efectuado el avaluó, este será notificado mediante acto administrativo al titular de la licencia, el cual contará con un término de diez (10) días hábiles para que formule objeciones al mismo.

SECRETARIA DE PLANEACION

(…)

f. El valor a compensar será la sumatoria del avaluó del predio realizado por el IGAC, o la entidad determinada para ello, y el presupuesto de obras de adecuación y dotación.

g. El titular de la licencia contara con un plazo máximo de un (1) mes, para efectuar la cancelación del valor correspondiente a la compensación en dinero del área de cesión o celebrar acuerdo de pago con el municipio a través de la Secretaria de Hacienda. El plazo se cuenta a partir del vencimiento del plazo para presentar objeciones, si no se realizan, o a partir del día siguiente a la comunicación de la respuesta si se presentaron objeciones."

Que el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia establece el derecho al debido proceso, el cual deberá ser aplicado a toda clase actuaciones judiciales y administrativas.

Conforme a lo anterior, el recurso de reposición interpuesto por el señor OSCAR HERNAN GARZÓN en su calidad de propietario del proyecto "NORDICO CENTRO EMPRESARIAL", se allego a la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" Mediante oficio N° 1145 del 06 de junio de 2019 emitido por esta Secretaria, del cual se obtuvo Respuesta Oficial por parte de la empresa SEPRO LTDA el 26 de Junio de 2019, donde expone las siguiente Consideraciones:

SECRETARIA DE PLANEACION

LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES
Y SERVICIOS PROFESIONALES
"SERPRO LTDA"
NIT. 813.009.683-0

Cajicá, junio 26 de 2019

Arquitecto
Francisco Cuervo Ulloa
Secretario de Planeación
Municipio de Cajicá – Cundinamarca

Referencia: Revisión avalúo comercial N°2018-16998
Área de Cesión - Proyecto Nórdico Centro Empresarial

Respetado arquitecto:

Conforme su Oficio AMC-SP-ODT-1145-2019 de fecha 06 de junio de 2019, mediante el cual solicita la revisión del avalúo comercial de la referencia y para lo cual nos adjunta documento sin referencia ó asunto con fecha de radicación en la Alcaldía de Cajicá de 27-may-19, y en el cual, el firmante Señor Oscar Hernando Garzón R. con C.C. N°79.370.283 solicita la revisión del avalúo comercial, nos permitimos responder en los siguientes términos:

1. El avalúo comercial N°2018-16998-Nórdico Centro Empresarial de fecha 27 de septiembre de 2018, fue elaborado conforme el Contrato de Aceptación de Oferta N°023-2018.

2. El avalúo comercial se desarrolló conforme la normatividad vigente; en particular el Decreto N°1420 del 24 julio de 1998 y la Resolución N°0620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.

3. Conforme lo estipulado en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 (Art. 15), *"La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión."*. Lo anterior se encuentra en forma expresa en el documento firmado por el Coordinador Control de Calidad, el forma parte integral del Informe de Avalúo Comercial N°2018-16998 – Área de Cesión Proyecto Nórdico Centro Empresarial.

4. De acuerdo a lo mencionado en el punto anterior, la solicitud de revisión se está realizando por fuera del plazo establecido en la norma.

No obstante lo expuesto anteriormente y acorde con su solicitud, el Avalúo Comercial N°2018-16998 – Área de Cesión – Proyecto Nórdico Centro Empresarial fue revisado y se confirma que:

SECRETARIA DE PLANEACION

1. En desarrollo del Método (Técnica) Residual se estableció el potencial de desarrollo conforme la normatividad vigente y específicamente tomando como base lo contenido en: ***RESOLUCION N° PARCE + ON + CRR 0296 de 2017 (19-MAY-2017) "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS GRUPO III PARA EL PROYECTO NORDICO CENTRO EMPRESARIAL"***.

2. Al momento de la visita se evidenció que el Proyecto Nórdico Centro Empresarial se encontraba en desarrollo y se infiere su construcción de conformidad con la licencia de construcción mencionada en el punto anterior; por lo tanto, para el desarrollo del avalúo se tomaron las áreas contenidas en dicha licencia como el máximo potencial de desarrollo para el lote del proyecto.

3. Los costos de construcción estimados en el avalúo están acordes con los costos promedio para esta tipología de construcción en el municipio de Cajicá en la fecha de visita al predio. Los demás costos asociados al proyecto guardan congruencia con los que la industria de la construcción identifica para que este tipo de proyectos sea viable en su aspecto económico.

4. Para estimar el monto total de las ventas se tomó como referencia el precio de unidades inmobiliarias de similares características ofrecidas en venta en inmediaciones del proyecto y en el Municipio de Cajicá en la fecha de visita al predio.

Esta revisión fue presentada a Control de Calidad por el Ing. José Armando Paloma Silvestre y ratificado el contenido del informe de Avalúo Comercial N°2018-16998 – Área de Cesión – Proyecto Nórdico Centro Empresarial, por estar conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 y aprobado por el Comité Técnico del día 26 de junio de 2019, según consta en Acta 463.

Cordialmente,

Ing. JOSE ARMANDO PALOMA SILVESTRE
Perito Avaluador
R.A.A. AVAL-19479143 de A.N.A.
Especialista en Avalúos

Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Vo.Bo. Control de Calidad
R.A.A. AVAL-12104556 de A.N.A
Especialista en Avalúos

MARTHA MIREYA RODRIGUEZ SALAZAR
Gerente General
C.C. 36.089.545 de Campoalegre (Huila)

SECRETARIA DE PLANEACION

2018 – 16998

EL COORDINADOR CONTROL DE CALIDAD

CERTIFICA

Que el avalúo comercial No. 2018-16998, corresponde al área de cesión con una cabida superficiaria de 287.92 m², para el proyecto NORDICO CENTRO EMPRESARIAL, ubicado en la Vereda Calahorra, Lote El Tomillo y Lote Yerbabuena, del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, localizado en los siguientes predios: a) Predio Rural Suburbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-28414 y Cédula Catastral 25-126-00-00-0004-0225-000; b) Predio Rural Suburbano identificado con Matrícula Inmobiliaria 176-805 y Cédula Catastral No. 25-126-00-00-0004-0226-000 de la oficina de catastro del IGAC – Regional Cundinamarca, de propiedad de Inversiones Garzón Rojas S.A. – NIT 900,136,096-2, los cuales se encuentran ubicados en la Vereda Calahorra en Suelo Rural Suburbano, de acuerdo con lo indicado por el PBOT del Municipio de Cajicá – Cundinamarca.

De acuerdo con la Resolución N°PARCE+ON+CRR-0296 de 2017 (19 de mayo de 2017) "Por la cual se otorga licencia de parcelación y construcción modalidad obra nueva y cerramiento, comercio y servicios grupo III para el proyecto Nórdico Centro Empresarial", los predios se localizan en suelo Rural, Actividad Corredor Vial Suburbano del municipio de Cajicá.

Conforme al Oficio AMC-SP-DDT-1145-2019 de fecha 06 de junio de 2019, mediante el cual solicita la revisión del avalúo comercial de la referencia y para lo cual nos adjunta documento con fecha de radicación en la Alcaldía de Cajicá 27-may-19, sin referencia y en el cual el firmante Señor Oscar Hernando Garzón R. con C.C. N°79.370.283, el avalúo fue presentado a REVISIÓN al Comité de Control de Calidad por el Ing. José Armando Paloma Silvestre conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 y fue RATIFICADO en todo su contenido por el Comité Técnico el día 26 de junio de 2019, según consta en el Acta 463.

Avalúo No.	**2018 - 16998**
Valor total Avalúo.....	**$263.342.000,00**

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 de Julio 24/98, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Con base en este artículo, dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional de Serpro Ltda.

Para constancia se firma en Cajicá - Cundinamarca, a los 26 días del mes de junio de 2.019

Ing. RAMIRO VEGA ESCOBAR
Coordinador Control de Calidad
R.A.A. 12104656 de la Corporación A.N.A.

En mérito de lo expuesto, este Despacho:

SECRETARIA DE PLANEACION

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR Que la actuación administrativa concerniente a la diligencia estipulada en la Resolución No. 739 del 18 de Diciembre del 2018 *"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",* de acuerdo al Recurso de Reposición interpuesto, se puso en conocimiento empresa "SERPRO LTDA" mediante oficio N° 1145 del 08 de junio del 2019 emitido por este Despacho, Con el fin de obtener respuesta de la empresa avaluadora sustentando el método utilizado para la elaboración del Avalúo Comercial N° 2018-16998 realizado para determinar el valor a compensar por concepto de Cesión del proyecto denominado "NORDICO CENTRO EMPRESARIAL"

SEGUNDO: ORDENAR Que la Resolución N°739 del 18 de Diciembre de 2018 "*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"* es una obligación clara y expresa, en la cual se mantiene lo estipulado en la misma, de acuerdo a la sustentación de LA LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA"

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	287,92	$ 914.630	$ 263.340.270
SERVICIO DE AVALÚO			$ 530.265
TOTAL A CANCELAR			**$ 263.870.535**
DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE			

Parágrafo Primero- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-16998 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.

TERCERO: Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.

SECRETARIA DE PLANEACION

CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá a los 18 JUL 2019

ARQ. LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
Secretario de Planeación

Aprobó: Arq. Juan Camilo Jurado Zamora - Director Desarrollo Territorial
Reviso: Saúl David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo
Proyectó: Alicia Rivera Santafé – Abogada Contratista

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a los 16 días de Agosto de 2019

Notifiqué personalmente el (la) Res - 479 | 2019.

de fecha: 18 | Julio | 2019 al Señor (a)

Oscar Hernando Garzon Rojas

Identificado (a) con C.C. 79.370.283 de Bogotá

Impuesto firma del notificado:

impuesto firma del funcionario que notifica