ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION
RESOLUCIÓN "MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 900 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019"

RESOLUCIÓN No. 054 DE 2.020

(19 MAY 2020)

"MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 900 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019. "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASION A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA".

COMPETENCIA

El Secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, en ejercicio de sus atribuciones legales y administrativas, en especial las consagradas en la Ley 388 de 1.997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, La Ley 1437 de 2011, el Acuerdo Municipal 16 de 2014, Decretos Municipales 067 de 2016 y 067 de 2017.

ASUNTO A RESOLVER

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá procede a decidir sobre la procedencia del recurso de reposición radicado bajo el número 2155-2020 en contra de la Resolución 900 del 11 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, interpuesto el 24 de febrero de 2020 por el señor RAUL ECHEVERRI SOLANILLA, actuando como representante legal Sociedad INVERSIONES CANELON SAS Nit 900.631.977-2.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que con fecha de 18 de mayo de 2017, el arquitecto RAUL ECHEVERRY SOLANILLA identificado con cédula de ciudadanía No. 80.423.792 de Usaquén, actuando como representante legal de INVERSIONES CANELON S.A.S Nit 900.631.977-2 radico en legal y debida forma ante este despacho solicitud de LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EL PROYECTO HACIENDA EL CANELON, USO VIVIENDA EN AGRUPACION bajo el número 25126-0-17-0204 respecto de los predios ubicados en la VEREDA EL CANELON LOTE LA ESPERANZA, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-36659,176-36660 y 176-45636 y números catastrales 00-00-0005-7060-000, 00-00-0005-1233-000, 00-00-0005-7080-000 de propiedad de la señora CLAUDIA PATRICIA PULIDO VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 39.722.204 de Bogotá.

Que el día 18 de abril de 2018, esta Secretaría expidió la Resolución No. 0236 de 2018 "Por la cual se otorgó licencia de parcelación y construcción en modalidad de obra nueva para el proyecto hacienda el Canelón, uso de vivienda en agrupación la cual estableció la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a 2.161.66mt2 del área total del predio, obligación establecida a compensar en dinero.

Escaneado con CamScanner

Que la mencionada resolución quedo ejecutoriada el día 10 de mayo de 2018 y cuya vigencia fue de treinta y seis meses (36) eses contados a partir del 10 de mayo de 2018.

Que el 29 de noviembre de 2019, previa solicitud de los interesados se procedió a realizar el avalúo para establecer el valor de la compensación en dinero, para lo cual se obtuvo el avalúo comercial No. 2019-17307 realizado por la LONJA PRECOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" mediante el cual se estableció el valor por metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión, el cual arrojo como valor DE COMPENSACION EL SIGUIENTE:

Valor por metro cuadrado a compensar	$ 418.777
Valor total del área (2.161.66m2) de compensación	$ 905.252.000

Que mediante la Resolución número 900 del 11 de diciembre de 2019 se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la licencia urbanística.

Que el día 24 de febrero de 2020 el señor RAUL ECHEVERRI SOLANILLA, actuando como representante legal Sociedad INVERSIONES CANELON SAS Nit 900.631.977-2 interpuso recurso de reposición radicado bajo el número 2155-2020 en contra de la Resolución 900 del 11 de diciembre de 2019.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

La ley 1437 de 2011 C.P.A. y C.A. determina 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.
(...)"

SUSTENTACION DEL RECURSO

El recurrente expone "*La Resolución objeto del presente recurso no se ajusta a los parámetros establecidos en la normatividad y el avalúo que hace parte integral de la citada resolución incurre en errores graves que lo invalidan, así como el valor fijado por metro cuadrado que se estipulo para determinar la compensación por la cesión tipo A exigida para el proyecto no se ajusta a los factores internos y externos del predio.*

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION
RESOLUCIÓN "MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 900 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019"

"De conformidad con el informe del avaluó que hace parte del presente recurso se indica: "SEGÙN ACUERDO MUNICIPAL No.16 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2014, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 08 de 2000 Y MODIFICADO MEDIANTE LOS ACUERDOS MUNICIPALES NO. 009 DE 2002,007 DE 2004,21 DE 2008 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, LA NORMA GENERLA ASIGNADA AL POLÍGONO, LE CORRESPONDE A LOS PREDIOS OBJETO DE ANÁLISIS DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO CON NORMA: SUELO RURAL ACTIVIDAD CENTRO POBLADO.
CESIONES: ARTICULO 133 ACUERDO 16 DE 2014. EN EL SUELO URBANO DE EXPANSION URBANA DEL MUNICPIO DE CAJICA TODA URBANIZACION Y/O SUBDIVISION QUE GENERE CINCO (5) O MAS UNIDADES INMOBILIAIRIAS DEBERA CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO, A TITULO GRATUITO Y OBLIGATORIO, MINIMO EL 20% DEL AREA BRUTA A DESARROLLAR, PARA ZONAS VERDES, INDEPENDIENTE DEL USO A QUE ESTE DESTINADA LA URBANIZACION Y/0 SUBDIVISION (CESIONES TIPO A) ADEMAS SE DEBERAN CEDER AL MUNICIPIO LAS AREAS DE TERRENO NECESARIAS PARA VIAS PUBLICAS QUE DETERMINE EL ESQUEMA BASICO SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION O QUIEN HAGA SUS VECES, ASI COMO LAS DEMAS VIAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACION O PARCELACION."

En virtud de lo anterior la cesión que se ha de hacer efectivamente corresponde al 20% del total del área de los lotes de terreno sobre los cuales se pretende desarrollar el proyecto: Los lotes de terrenos sobre los cuales se pretende desarrollar el proyecto, tiene un área total de 10.808.28M2 que es el 100%, si se compensa en dinero la cesión al municipio (20% del área) podemos construir 61 casas los cuales en promedio se podrían vender a $442.500.000, lo cual nos daría un valor de ventas de $26.992.500.000, no de $31.247.669.070, como dice el avaluó que se objeta a través del presente recurso (...)"
2.2. El cálculo que se presenta en el informe se hace sobre la posibilidad de desarrollar los 10.808.28M2(es decir pagando la cesión del 20%) el valor que ellos concluyen para el terreno urbanizado debe tener implícito el valor que se debe pagar por la cesión, asi pues, este será un costo del proyecto que debe restarse al valor del lote de terreno para el cálculo de valor del m2 del área que se debe compensar así:

Valor total del lote urbanizado (incluye pago cesión)	*$ 4.526.260.663*
Valor cesión estimada 20% área (según cálculo del informe)	*$ 905.252.000*
Valor neto lote sin compensación	*$ 3.621.008.663*

En otro predio distinto al objeto de avaluó, pues las compensaciones también son viables en la misma cantidad, especificación y a favor de quien por derecho le corresponde (...)

PETICION

"Por último de estar de acuerdo con el valor por metro cuadrado soportado en el avalúo que hace parte integral del presente recurso que equivale a la suma de $ 648.498.000 equivalente al valor del total del área de cesión, que dicho valor lo podamos pagar por acuerdo de pago, lo anterior en virtud a la imposibilidad de iniciar el proyecto en los tiempos y plazos proyectados, ya que no se ha logrado el punto de equilibrio y a la fecha tenemos sobrecostos en el proyecto.
De no llegar a un acuerdo el valor del área a compensar, tendríamos que proceder a replantear el proyecto modificándolo para que el área del 20% que corresponde se segregue del mismo lote de terreno que vamos a desarrollar.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Escaneado con CamScanner

El peticionario expone en la primera pretensión "la Resolución objeto del presente recurso no se ajusta a los parámetros establecidos en la normatividad" sin definir en forma concreta frente a esta pretensión la normatividad violada y sin allegar acerbo probatorio particularmente de esta pretensión. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en la ley 1437 de 2011 C.P.A. y C.A Artículo 77. Frente a esta petición en concreto no cumple con los numerales 2 y 3 que rezan ".... 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad y 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.

Frente a la segunda pretensión 2.2 que se refiere particularmente al cálculo que se presenta en el informe, este despacho traslado la revisión del avaluó No. 2019-17307 a la LONJA PRECOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA", en virtud del Contrato Mínima Cuantía 045 de 2019 mediante oficio AMC-OSP-DDTO 456 de 2020 de fecha 16 de marzo de 2020 el cual determino lo siguiente: El avaluó comercial se desarrolló conforme a la normatividad vigente en particular el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, Decreto 422 de 2000 y Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC

De otra parte, los peritos realizan las siguientes consideraciones técnicas

No obstante, expuesto lo anterior y acorde con su solicitud, el Avalúo Comercial N°2019-17307 – Predio Rural – Área de Cesión Hacienda El Canelón – Vereda Canelón – Lote La Esperanza de fecha 29 de noviembre de 2019, fue revisado y se confirma que:

1. En los literales ***"12.1 METODOLOGÍA (S) VALUATORIAS EMPLEADA (S) y 12.1.1 "Artículo 4. Método (técnica) residual..."***" del informe de avalúo en comento, se encuentra identificada la metodología utilizada para la conclusión del valor.
2. En desarrollo del Método (Técnica) Residual se estableció el potencial de desarrollo conforme la normatividad vigente y específicamente tomando como base lo contenido en la licencia de parcelación otorgada por la Alcaldía Municipal de Cajicá – Secretaría de Planeación, mediante la ***"Resolución N° PARC + ON 236 DE 2018 (18 de abril) "Por la cual se otorga licencia de parcelación y construcción modalidad obra nueva para el Proyecto Hacienda El Canelón, uso vivienda en agrupación"***.
3. Tal como se menciona en el literal ***"7.8.2 Uso actual"*** del informe de avalúo en comento, ***"En el lote de terreno se encuentra la sala de ventas del Proyecto Hacienda Canelón y dos casas construidas, las cuales fungen como casas modelo "***, de lo cual se infiere en la fecha de avalúo que, el proyecto será construido de conformidad con la licencia de construcción mencionada en el punto 2 de este escrito, por lo tanto para el desarrollo del avalúo se tomó la información de áreas contenidas en dicha licencia para el cálculo del máximo potencial de desarrollo para el lote del proyecto.
4. En los literales: ***"12.1.2 Fuentes Utilizadas para el desarrollo de la metodología"*** y ***"12.1.2.1 Estimación de las ventas del Proyecto Hacienda Canelón"***, se identifica que una de las fuentes para la determinación de las ventas del proyecto fue ***"2 - Precios de venta de unidades inmobiliarias tipo casa ofrecidas en venta en el Proyecto Hacienda El Canelón "***. Información soportada en cotizaciones hechas directamente en la sala de ventas del proyecto, lo cual aporta certeza respecto de la información tenida en cuenta en el desarrollo de la metodología adoptada para la estimación del valor del área de cesión.
5. 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.
6. En la fecha de visita al predio no se tuvo conocimiento oficial de restricciones a desarrollos urbanísticos en la zona de ubicación del predio, ni como consecuencia de la actividad desarrollada en el predio, ni como consecuencia de las actividades desarrolladas en predios vecinos, que afectara el desarrollo del proyecto ni la valoración.

En respuesta emitida por la LONJA PRECOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA contratada por el Municipio de Cajicá mediante el contrato MC 045 de 2019 específicamente frente a la solicitud

Escaneado con CamScanner

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION
RESOLUCIÓN "MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 900 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019"

de revisión del avalúo No. 2019-17307 se CONFIRMO el avaluó comercial No. 2019-17307 en forma integral.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que los argumentos del recurso presentado son de carácter técnico dirigidos a controvertir el avalúo realizado por perito avaluador experto, el cual es a su vez el fundamento de la decisión de la administración contenida en la Resolución No 900 de 2019 objeto del recurso que se decide en el presente acto, y toda vez que el avalúo practicado ha sido ratificado en su integridad por el profesional idóneo que concurrió en su realización, esta Secretaría debe proceder a despachar en forma negativa las peticiones presentadas en el recurso presentado y en consecuencia mantendrá la decisión contenida en el acto administrativo que liquido la obligación de cesión mediante compensación en dinero derivada de la actuación urbanística que dio lugar a la misma.

Por lo antes expuesto.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer La Resolución número 900 del 11 de diciembre de 2019 proferida por la Secretaria de Planeación; mediante la cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EL PROYECTO HACIENDA EL CANELON, USO VIVIENDA EN AGRUPACION bajo el número 25126-0-17-0204 respecto de los predios ubicados en la VEREDA EL CANELON LOTE LA ESPERANZA, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-36659,176-36660 y 176-45636 y números catastrales 00-00-0005-7060-000, 00-00-0005-1233-000, 00-00-0005-7080-000 de propiedad de la señora CLAUDIA PATRICIA PULIDO VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 39.722.204 de Bogotá, otorgada mediante la Resolución No. 0236 de 2018 de la Secretaria de Planeación. por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Confirmar la resolución 900 del 11 de diciembre de 2019 "mediante al cual se realiza la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la LICENCIA DE PARCELACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EL PROYECTO HACIENDA EL CANELON, USO VIVIENDA EN AGRUPACION bajo el número 25126-0-17-0204 respecto de los predios ubicados en la VEREDA EL CANELON LOTE LA ESPERANZA, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 176-36659,176-36660 y 176-45636 y números catastrales 00-00-0005-7060-000, 00-00-0005-1233-000, 00-00-0005-7080-000 de propiedad de la señora CLAUDIA PATRICIA PULIDO VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 39.722.204 de Bogotá.

ARTICULO TERCERO: Notificar al señor **RAUL ECHEVERRY SOLANILLA** identificado con cédula de ciudadanía número 80.423.792 expedida en Bogotá en calidad de representante Legal de INVERSIONES CANELON SAS, Nit 900.631.977-2 a la Dirección Carrera 7ª No.156-10 torre Krystal oficina 1608 de la ciudad de Bogotá D.C. del contenido de la presente Resolución.

Escaneado con CamScanner

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Cajicá a los 19 MAY 2020

CÉSAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Ana Patricia Martínez Vargas		Abogada Banco Inmobiliario
Revisó	Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Planeación
Aprobó	Diana Marcela Rico Navarrete		Directora de Desarrollo territorial.
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.			

Escaneado con CamScanner