



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

11744
12/04/18

RESOLUCIÓN No. 744 DE 2018

(18 DIC 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"

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 18 DE ABRIL DE 2016, la arquitecta DAYHANA LUCIA JARA ORJUELA, identificada con cédula de Ciudadanía N° 40.341.558 de VILLAVICENCIO y con matricula profesional N° A25172008-40341558 actuando en nombre de los fideicomitentes, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° PARC 0749 DE 2016 POR LA CUAL SE OTORGO UNA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO "FORTE PUERTA DEL SOL" bajo el número 25126-0-17-0140, respecto del predio ubicado en LA VEREDA RIO GRANDE, FORTE PUERTA DEL SOL, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-160491 y número catastral 00-00-0003-0405-000, de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FORTE PUERTA DEL SOL CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A identificada con NIT. 830.0055.897-7 representada legalmente por la señora CAROLINA LOZANO OSTOS identificada con cédula de ciudadanía N° 39.692.985 de Bogotá, que certifica como fideicomitentes a los señores ENRIQUE GARCÍA GONZÁLEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 17.008.552 de Bogotá, MARIA OLGA LUCIA DEL SOCORRO CUELLAR DE GARCÍA identificada con cédula de ciudadanía N° 20.3134.420 de Bogotá y a la SOCIEDAD DE INVERSIONES LOS ANDES LIMITADA S.A.S identificada con NIT 860.074.677-3 representada legalmente por el señor GILBERTO RAMÍREZ VARGAS identificado con cédula de ciudadanía N° 17.048.399 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





ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

Resolución No. 74
DE ZONA - PARC 2 DE

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 1489 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"* (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 01 de Agosto del 2017, esta Secretaría expidió la Resolución No. 489 de 2017 **"POR LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° PARC 0749 DE 2016 POR LA SE OTORGÓ UNA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO FORTE PUERTA DEL SOL"** 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 3197,85 m² del área total del predio, obligación establecida a incorporar en tierra 2.988,68M² y compensar en **DINERO 209,17 m²**. Esta Resolución fue notificada de manera personal al señora DAYHANA LUCIA JARA ORJUELA el día 08 de Agosto 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 22 de Agosto del 2017 y cuya vigencia fue de veinticuatro (24) meses contados a partir del 08 de Agosto 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



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

C.G-BG-027497820



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CABAICA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto."

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 Avalúo Comercial. No. 2018-16996 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	\$633.638
Valor total del área (209,17) de compensación	\$132.538.000

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, según la resolución No.489 de 2.017 y adeudada a favor del tesoro Municipal, propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FORTE PUERTA DEL SOL CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A identificada con NIT N° 830.0055.897-7 representada legalmente por la Señora CAROLINA LOZANO OSTOS identificada con cedula ciudadanía 39.692.985 de Bogotá.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR: El monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 489 de 01 de Agosto del 2017, por concepto de compensación de cesión en DINERO es de 209,17 metros cuadrados, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:

Avalúo Comercial			
Descripción	Area (m2)	Vr. Unitario	Subtotal
Area a compensar	209,17	\$ 633.638	\$ 132.538.000
Avalúo Comercial Area a Compensar			\$ 132.538.000
Son:	Ciento treinta y dos millones quinientos treinta y ocho mil pesos m/l		

PARÁGRAFO.- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 2018-16993 realizado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA" cuya copia se le entrega al responsable de la licencia.

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 y suscribir un acuerdo de





pago en los términos requeridos por la Secretaría de Hacienda, según el acto administrativo de la licencia.

ARTÍCULO CUARTO: EJECUTORIA: Una vez ejecutoriado, el presente acto administrativo presta mérito 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

18 DIC 2018

Dado en Cajicá a los.....

LUIS FRANCISCO CUERVO ULLOA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Proyectaron: Sonia C. González Garnica - Contratista Área Banco Inmobiliario
Dr. Saul David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo
Revisó y Aprobó: Arq. Juan Camilo Jurado Zamora - Director de Desarrollo Territorial

SECRETARIA DE PLANEACION
MUNICIPIO DE CAJICA
NOTIFICACION PERSONAL

En Cajicá a los 28 días de Diciembre de 2018

Notifiqué personalmente el (la) ROS 744 de 2018

de fecha: 18 de Diciembre al Señor (a) _____

Claudia Marcela Falla

Identificado (a) con C.C. 1031148465 de BOGOTÁ

Impuesto firma del notificado: Claudia Falla Falla

Impuesto firma del funcionario que notifica

