

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

RESOLUCIÓN No. 474 DE 2021

(25 OCT 2021)

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN OBLIGATORIA 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, Decretos Municipales 067 de 2016 y 067 de 2017.

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

Que con fecha 09 de octubre de 2020, el señor **CARLOS EDUARDO COTE RESTREPO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.682 expedida en Bogotá, actuando como apoderado especial del titular, radicó ante este despacho la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA VIVIENDA AGRUPADA CON EQUIPAMIENTO COMUNAL USO RESIDENCIAL Y CERRAMIENTO, PROYECTO CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA SERENA**, bajo el número de radicado interno No.4062-2020 y con expediente número 25126-020-0257, respecto de los predios denominados **LOTE # 14 Y 15, LOTE 16**, ubicados en el sector rural de la **VEREDA CALAHORRA** del Municipio de Cajicá- Cundinamarca, identificados con códigos catastrales nuevos 251260000000000040837000000000 y 25123000000000000402460000000000, con matrícula inmobiliaria 176-88431 y 176-68399 respectivamente, asignadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad de la sociedad **"PINZON ORDOÑEZ S.A.S."** identificada con el NIT 830.094.467-1 cuya representante legal es la señora **LAURA PINZÓN DE CRISTANCHO**, identificada con cédula de Ciudadanía No. 41.416.049 expedida en Bogotá, D.C.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumplió con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre 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, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **RURAL SUBURBANO, Actividad RESIDENCIAL SUBURBANO**.

Que el día 25 de mayo de 2021, esta Secretaria expidió la **RESOLUCIÓN PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA VIVIENDA AGRUPADA CON EQUIPAMIENTO COMUNAL USO RESIDENCIAL Y CERRAMIENTO, PROYECTO CONDOMINIO**

**CAJICÁ**
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

CAMPESTRE PIEDRA SERENA", modificada mediante la **RESOLUCIÓN No. 260 DEL 08 DE JULIO DE 2021.** **POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA VIVIENDA AGRUPADA CON EQUIPAMIENTO COMUNAL USO RESIDENCIAL Y CERRAMIENTO, PROYECTO CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA SERENA"**. contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto del predio mencionado, notificada vía electrónica el 25 de mayo de 2021, contra la cual procedía recurso de reposición y en subsidio de apelación, dentro de los diez (10) días hábiles a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la resolución quedo ejecutoriada el día 10 de junio de 2021, cuya vigencia es de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria; en esta licencia urbanística se estableció cumplir con la obligación de cesión por compensación a favor del municipio.

Que, de acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

Que es preciso señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de cesión a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el **PBOT, CESIÓN TIPO A, QUE SE DEBERÁ COMPENSAR POR UN ÁREA DE SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (7.813,34 M2), EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE DEL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE TRÁMITE**, con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que la solicitud de compensación de cesión fue presentada al Comité de Planeación en la sesión efectuada el día 8 de abril de 2021, en la cual la propuesta de compensación fue aceptada, así mismo se consideró viable la posibilidad de estudiar la compensación ofrecida en otro inmueble para lo cual una vez se encuentre en firme la resolución de licencia se deberá proceder a efectuar los avalúos correspondientes.

Que con anexo No.124-2021 radicado al expediente de fecha 23 de febrero del 2021, el apoderado procede a radicar solicitud de avalúo comercial del 20% de Cesión Tipo A, para el proyecto a compensar con un área correspondiente de: **SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (7.813,34 M2)**. Avalúo Comercial. No.208-2021, realizado por la **"EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA"**, de fecha 01 de septiembre de 2021. Igualmente y conforme a lo establecido en la Resolución No. **PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021** y a la solicitud presentada en el trámite de licencia urbanística se procedió a efectuar el avalúo del inmueble denominado Lote de Reserva No. 1, identificado con Matrícula inmobiliaria No.176-152095 la cual fue presentada y aceptada ante el Comité de Planeación en su sesión No. 1 del 8 de abril de 2021, el cual esta contenido en el **AVALUO No. 213-2021** realizado por la **"EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA"**, de fecha 01 de septiembre de 2021, a fin de ser parte del cumplimiento de la obligación de compensación, el cual será destinado para espacio público y equipamiento público conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.



Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

Al respecto es importante señalar que esta obligación se hace exigible toda vez que la norma con la cual se es á adelantando la presente actuación de parcelación y construcción es el Acuerdo 16 de 2014, lo anterior para dar claridad de su exigibilidad, toda vez que es esta norma con la cual se efectuar el desarrollo del predio y no la vigente al momento de la formación del predio en virtud de la parcelación del año 1962.

Que es procedente que las áreas de cesión a título gratuito puedan ser compensadas en dinero o entregadas en otros inmuebles 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 público Municipal, para lo cual se deberán tener en cuenta los aspectos antes señalados en cuanto a área y dotación de las mismas.

Que en virtud de lo anterior el 20% del área neta correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la mencionada licencia, corresponde a un área total de: **SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (7.813,34 M2)** a compensar, bien sea en dinero y otro inmueble igualmente previamente avaluado, tal como quedó consignado en la licencia urbanística de parcelación.

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 igualmente el procedimiento de compensación de cesión obligatoria se encuentra reglamentado en el Decreto Municipal No. 067 de 2016 y No. 067 de 2017, en los cuales se señala las obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia y en forma especial, que el costo del avalúo debe ser reconocido por el titular de la licencia.

Que en virtud de esta obligación 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.208-2021, realizado por la "**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**", de fecha 01 de septiembre de 2021, mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la compensación del área de cesión, el cual arrojó como valor de compensación con base en la Resolución 620 de 2008 IGAC, el siguiente:

Valor por metro cuadrado a compensar	\$ 692.000,00
Valor total x 7.813,34 M2	\$5.406.831.280,00

Avaluó Comercial. No.213-2021, realizado por la "**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**", de fecha 01 de septiembre de 2021, mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado del inmueble propuesto para realizar la compensación del área de cesión, identificado con el folio de matrícula el cual arrojó como valor el siguiente:

Valor por metro cuadrado	\$ 1.001.800.00
Valor total x 5.116.72	\$ 5.125.930.096,00

Dentro del trámite expediente **25126-020-0257** descrito y de acuerdo con la solicitud de realización de avalúos sobre el área a compensar en dinero por valor de metro cuadrado según avalúo comercial No.208-2021, y avalúo comercial. No.213-2021, realizados por la "**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**" se determinó el valor así:



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

CONCEPTO	AREA (M2)	VALOR/M2	VALOR TOTAL
AVALUO 208 CESIÓN TIPO A	7813,34	\$ 692.000	\$5.406.831.280
AV 213 PREDIO COMPENSACIÓN	5116,72	\$ 1.001.800	\$5.125.930.096

A. DIFERENCIA PARA CANCELAR EN DINERO A FAVOR DEL MUNICIPIO \$280.901.184.00

Que en los términos del Decreto Municipal No. 67 de 2016 el titular de la licencia debe asumir los costos derivados de la realización de los avalúos, a saber:

SERVICIO AVALUO No. 208 COMPENSACIÓN	\$2.800.000
SERVICIO AVALUO No. 213 PROYECTO	\$4.400.000
IVA SERVICIO DE AVALUO No. 208, 213-2021	\$1.368.000

B. TOTAL SERVICIOS AVALUOS MAS IVA \$8.568.000

VALOR TOTAL A CANCELAR (A+B): DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 289.469.184.00).

Que en virtud de lo anterior, la Secretaria de Planeación.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar la correspondiente liquidación de la obligación urbanística correspondiente al área de cesión a compensar en dinero según **RESOLUCIÓN PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021**, modificada mediante la **RESOLUCIÓN NO. 260 DEL 08 DE JULIO DE 2021.** **POR LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA VIVIENDA AGRUPADA CON EQUIPAMIENTO COMUNAL USO RESIDENCIAL Y CERRAMIENTO, PROYECTO CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA SERENA".** adeuda a favor del tesoro Municipal, respecto de los predios denominados **LOTE # 14 Y 15, LOTE 16**, ubicados en el sector rural de la **VEREDA CALAHORRA** del Municipio de Cajicá-Cundinamarca, identificados con códigos catastrales nuevos 251260000000000040837000000000 y 251260000000000040246000000000, con matrícula inmobiliaria 176-88431 y 176-68399 propiedad de la sociedad **"PINZON ORDOÑEZ S.A.S."** identificada con el NIT 830.094.467-1 cuya representante legal es la señora **LAURA PINZÓN DE CRISTANCHO**, identificada con cédula de Ciudadanía No. 41.416.049 expedida en Bogotá, D.C., conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR. - El área y monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la **RESOLUCIÓN PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021**, modificada mediante la **RESOLUCIÓN No. 260 DEL 08 DE JULIO DE 2021**; por concepto de compensación de cesión en **DINERO**



Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

a tener en cuenta en otro inmueble corresponde a: área a liquidar **7.813,34 M2**, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:

CONCEPTO	AREA (M2)	VALOR/M2	VALOR TOTAL
AVALUO 208 CESIÓN TIPO A	7813,34	\$ 692.000	\$5.406.831.280
AV 213 PREDIO COMPENSACIÓN	5116,72	\$ 1.001.800	\$5.125.930.096
A. DIFERENCIA PARA CANCELAR EN DINERO A FAVOR DEL MUNICIPIO			\$280.901.184.00
SERVICIO AVALUO No. 208 COMPENSACIÓN			\$2.800.000
SERVICIO AVALUO No. 213 PROYECTO			\$4.400.000
IVA. SERVICIO DE AVALUO No. 208,213-2021			\$1.368.000
B. TOTAL SERVICIOS AVALUOS MAS IVA			\$8.568.000

VALOR TOTAL A CANCELAR (A+B) A FAVOR DEL MUNICIPIO ASCIENDE A LA SUMA DE DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$289.469.184.00).

PARÁGRAFO PRIMERO. - Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No.208-2021 y avalúo No.213-2021, realizado por la **"EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUND NAMARCA**, cuya copia se le entrega al titular 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 o suscribir un acuerdo de pago en los términos requeridos por la Secretaría de Hacienda; durante este mismo plazo se deberá efectuar el cumplimiento de la obligación de compensación en el inmueble denominado Lote de Reserva No. 1, identificado con Matrícula inmobiliaria **No.176-152095** definido en **RESOLUCIÓN PARCE+ON+ CRR 133 DEL 25 DE MAYO DE 2021**, modificada mediante la **RESOLUCIÓN No. 260 DEL 08 DE JULIO DE 2021** presentado y aprobado ante el Comité de Planeación en su sesión No. 1 de 2021, conforme a las consideraciones de la presente resolución, término durante el cual deberá suscribirse el instrumento público mediante el cual se efectúe la transferencia del derecho de dominio del citado inmueble a favor del Municipio con destino a espacio público y equipamiento público, conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO: EJECUTORIA. - Una vez ejecutoriado, el presente acto administrativo presta mérito ejecutivo respecto a todas las obligaciones contenidas en el mismo.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

ARTICULO QUINTO: Notificar y comunicar la presente resolución en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de La Ley 1437 de 2011.

ARTICULO 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 señalados en la Ley 1437 de 2011 CPACA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los 25 OCT 2021

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	ANA PATRICIA MARTINEZ VARGAS		Abogada Contratista BIM.
Elaboró	CAROLINA A. FAJARDO RIVEROS		Ing. Catastral y Geodesta – Contratista BIM
Revisó	SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO		Asesor Jurídico Externo
Revisó	TATIANA BELLO RODRIGUEZ		Ing. Catastral y Geodesta Esp. en avalúos – Contratista
Aprobó	CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ		Secretario de Planeación
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.			

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En Cajicá a 29 de octubre de 2021

Notifiqué personalmente el (la) Resolución 0474

de fecha: 25-Oct-21 al Señor(a) Carlos

Eduardo Coto Restrepo

Identificado (a) con C.C. 79.192.682 de Bogotá

Impuesto firma del notificado:

Impuesto firma del funcionario que notifica



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo: contactenos-pqrs@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co



CO-SC-CER-701118

