



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. 390 DE 2021

(01 SEP 2021)

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO 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 29 de noviembre de 2019, el señor **MIGUEL ENRIQUE ORTEGA GALLON**, identificado con Cédula de Ciudadanía No 1.075.674.139 de Zipaquirá, actuando como apoderado, radicó ante este despacho la solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, bajo el expediente número 25126-0-19-0651 respecto del denominado LOTE: # 2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 176-88289 y número Catastral 25123000000030009000, propiedad de la empresa **BRINSA S.A.** identificada con Nit. 800221789-2, representada legalmente por la señora **CATALINA JARAMILLO CARDONA**, identificada con cédula de ciudadanía No.23.333.493 de Manizales.

Que en el predio se han tenido como antecedentes urbanísticos de carácter administrativo las siguientes resoluciones: No. 0261 del 24 de diciembre de 2002, No. 0151 del 23 de julio de 2003, No. 0249 del 31 de mayo de 2004, No. 505 del 20 de julio de 2007, No. 0089 del 24 de febrero de 2009, No. 0701 del 20 de noviembre de 2009, No. 0132 del 08 de febrero de 2011 y No. 0039 del 26 de enero de 2015.

Que en la Resolución No. 0039 del 26 de enero de 2015 se determinó en el **ARTÍCULO 3: AREA OBJETO DE LA LICENCIA**, lo siguiente: "Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS.

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL LOTE	195.219,87 M2
AREA BRUTA	195.219,87 M2
CESION 15%	29.282,98 en Tierra.
INDICE DE OCUPACION 30%	58.565,96 M2
INDICE DE CONSTRUCCION 90%	175.697,88 M2

...NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, corresponde a la señalada en el Plano topográfico que se aprueba y se adopta mediante la presente Resolución, la cual cumple con la norma establecida en el acuerdo 21 de 2008 (PBOT), ARTICULO 78. Dicha área deberá ser compensada en dinero de acuerdo al avalúo que realice la Lonja, respecto de 29.282,98m2



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"

y/o serán recibidos como cesión en tierra en común acuerdo con la administración municipal.

Que 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".

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 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 la Resolución No. 0039 del 26 de enero de 2015, por tratarse de una licencia de parcelación, se estableció el Área de Cesión tipo A mediante compensación para el proyecto industrial BRINSA S.A., fue calculada sobre el 15% del Área Bruta del predio para un total de 29.282,98 m2, lo cual, de acuerdo con el artículo 135 del Acuerdo 21 de 2008 norma aplicable a la licencia expedida, no es correcto su determinación, toda vez que el área de cesión debe calcularse con base en el área neta, tal como reza en el citado artículo:

"Artículo 135. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, INSTITUCIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación y subdivisión predial con destino a usos residenciales, institucionales, comerciales y de servicios, recreacionales e industriales y/o edificación con destino a usos institucionales, comerciales y de servicios e industriales, en suelo rural y rural suburbano, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio, las áreas correspondientes a las Cesiones Tipo A, es decir, con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local, **en una proporción equivalente al 15%, como mínimo, del área neta.** En desarrollo en suelo rural suburbano, mínimo el 10 % del área neta del predio, como cesión Tipo A, debe ser destinada a equipamientos colectivos (equipamiento comunal público) y en desarrollos en suelo rural no suburbano, puede destinarse a equipamientos colectivos (equipamiento comunal público), el 15% del área neta del predio como Cesión Tipo A." **(Negrilla y cursiva fuera de texto).**

Que mediante oficio de fecha 11 de mayo de 2021 enviado mediante correo electrónico de la misma fecha dentro del trámite administrativo radicado bajo el No. 25126-0-19-0651, la Empresa BRINSA S.A., solicita realizar la aclaración del Área de Cesión tipo A objeto de compensación, expresando:

"2.-Aclarar el área señalada por concepto de obligaciones urbanísticas (Cesiones Tipo A del Acuerdo Municipal 21 de 2008) asociadas a la expedición de la



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"

Resolución No. 39 del 26 de enero de 2015, pasando de los 29.282,98 m² calculados sin atender al área neta del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-88289, a los 25.519,05 m² resultantes de efectuar el cálculo de las Cesiones sobre el área neta del predio, tal y como lo dispuso el artículo 135 de dicho Acuerdo Municipal".

Que, de acuerdo con lo expresado anteriormente, esta Secretaría considera procedente realizar la aclaración en relación con la obligación urbanística derivada de la cesión a título gratuito, toda vez que en la Resolución No. 039 del 26 de enero de 2015 esta obligación se estableció sobre el área bruta del predio sin descontar las afectaciones que recaen sobre el mismo, en consecuencia se procede a realizar el nuevo cálculo a partir del área neta del proyecto industrial BRINSA S.A., descontando las afectaciones que soporta el inmueble y de esta manera establecer el área de cesión obligatoria a título gratuito a la cual está obligada el inmueble, y que será objeto de compensación tal como se estableció en la licencia de parcelación inicial, la cual se entregará a favor del municipio de Cajicá, así:

DESCRIPCION	AREA
ARA BRUTA DEL PREDIO	195.219,87 M2
AREA AFECTACIONES	25.092,84 M2
AREA NETA	170.127,03 M2
AREA DE CESION TIPO A (15% del Área Neta)	25.519,05 M2

Que el anterior cuadro de áreas se encuentra incorporado y adoptado debidamente en la Resolución No. 276 del 14 de julio del 2021, mediante la cual se adoptó la decisión de fondo dentro del trámite administrativo No. 25126-0-19-0651 y en la cual se aclaró el área de cesión objeto de compensación conforme al artículo tercero del citado acto administrativo, donde se determinó que el área de cesión obligatoria a título gratuito objeto de compensación equivale a un área de 25.519,05 metros cuadrados, quedando de esta forma establecida dicha obligación y en consecuencia, será esta el área a compensar y liquidar mediante la presente resolución.

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. 037 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 084-2021 realizado por la "EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA", 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	\$ 184.000.00
Valor total del área 25.519,05 m ²	\$ 4.695.505.200.00



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"

Que dentro del trámite exp.19-0651 el 11 de mayo de 2021, se presentó por parte del apoderado señor MIGUEL ENRIQUE ORTEGA GALLON, solicitud de reliquidación de impuestos asociados a la expedición de la licencia urbanística y solicitud de aclaración del área conforme con la cual deberán liquidarse las obligaciones urbanísticas asociadas a la expedición de la Resolución No.39 del 26 de mayo de 2015, en el punto 2 solicita: Aclarar el área señalada por concepto de obligaciones urbanísticas (cesiones tipo A del Acuerdo Municipal 21 de 2008) asociadas a la expedición de la Resolución No.39 del 26 de enero de 2015, pasando de 29.282, 98 m² calculados sin atender el área neta del predio identificado con matrícula inmobiliaria No.176-88289, a los 25.519,05 m² resultantes de efectuar el cálculo de las cesiones sobre el área neta del predio, tal y como lo dispuso el artículo 135 de dicho Acuerdo Municipal.

Que dentro del trámite expediente 19-0651 descrito y de acuerdo con esta solicitud se profirió la Resolución 276 del 14 de julio de 2021, notificado el día 11 de agosto de 2021, por medio del cual se aclara el área a compensar tomando como base el área liquidar, área neta a compensar **25.519,05 m²**. Por valor por metro cuadrado según avalúo Comercial No.084-2021, realizado por la "EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA" así:

VALOR POR METRO CUADRADO A COMPENSAR:	\$ 184.000.00
TOTAL VALOR A COMPENSAR EN DINERO:	\$ 4.695.505.200.00
10% DE DOTACION DE AREA DE CESION (DECRETO 067/2017):	\$ 469.550.520.00
VALOR DEL SERVICIO DE AVALUO:	\$ 9.282.000.00
VALOR TOTAL AVALUO:	\$ 5.174.337.720.00
TOTAL: TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL.	

En virtud de lo anterior, la Secretaria de Planeación.

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar la correspondiente liquidación de la obligación urbanística correspondiente al área de cesión a compensar en dinero según Resolución N° 0039 del 26 de enero de 2015 y Resolución 276 de 2021; adeudada a favor del tesoro Municipal, por parte de la sociedad comercial **BRINSA S.A.** constituida mediante la escritura pública No. 496 del 1 de marzo de 1994, otorgada en la Notaria 45 del Circulo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín con la matrícula mercantil No.21-516702-04 e identificada con Nit No. 800.221.789-2 propietaria del predio denominado LOTE # 2 ubicado en el Kim 6 Vía Cajicá-Zipacquirá, en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-88289, a través del apoderado señor **MIGUEL ENRIQUE ORTEGA GALLON** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.075.674.139** de conformidad con el mandato conferido por la señora **CATALINA JARAMILLO CARDONA**, identificada con cédula de ciudadanía 24.333.493 de Manizales, en su condición de representante legal de **BRINSA S.A.**

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR. - El área y monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución No. 39 del 26 de mayo de 2015 y Resolución No.276 de 14 de julio 2021, por concepto de compensación de cesión en **DINERO** es: área a liquidar **25.519,05 m²**, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:



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"

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR / M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	25.519,05 m2	\$ 184.000.00	\$ 4.695.505.200.00
DCTACION 10% VALOR DE CESION (DECRETO 067/2017)			\$ 469.550.520.00
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 9.282.000.00
TOTAL A CANCELAR			\$ 5.174.337.720.00
TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA LEGAL.			

PARÁGRAFO PRIMERO. - Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No. 084-2021, realizado por la **EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**, 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 definido en los actos administrativos de licenciamiento.

ARTÍCULO CUARTO: EJECUTORIA. - Una vez ejecutoriada, 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 señalados en la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los...

01 SEP 2021

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	ANA PATRICIA MARTINEZ VARGAS		Abogada Contratista BIM.
Elaboró	TATIANA BELLO / CAROLINA FAJARDO		Ingenieras Catastrales y Geodestas Contratistas
Revisó	SAUL DAVID LONDOÑO OSORIO		Asesor Jurídico Externo
V/Bo.	DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora Desarrollo Territorial
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.			

**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



NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN 390 EXPEDIENTE 19-0651

1 mensaje

Daniel Montaña Nieto <daniel.montano.cto@cajica.gov.co>

10 de septiembre de 2021, 12:18

Para: Miguel Enr que Ortega <miguel.ortega@brinsa.com.co>

Cco: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Carolina Andrea Fajardo Riveros <binmobiliario@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la resolución N° 0390 del 01 del mes de septiembre del año 2021, proferida dentro del trámite administrativo No 25126-0-19-0651 que contiene liquidación por concepto de compensación, la cual se adjunta, informándole que usted cuenta con 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación para interponer los recursos que proceden contra dicha decisión, así mismo le solicitamos dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

En caso que usted desee renunciar a los términos de ejecutoria del acto administrativo que se notifica debe proceder mediante respuesta al presente email manifestación expresa en tal sentido.

La presente notificación se efectúa por medios electrónicos teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011 CPACA y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicacion y/o notificaciones.

**ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ****Unidos con toda seguridad**

Daniel Montaña Nieto
Contratista
Secretaria de Planeacion
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 #4-7, Cajicá
Tel: (571) 8837353

3 adjuntos liq. brinsa.pdf
459K RES 0390 RAD 19-0651.pdf
3189K AVALUO N° 84-2021.PDF
5055K

