

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. 434 DE 2021
(28 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 28 noviembre de 2019, el señor JOSE ARTURO MORENO DUQUE, identificado con cédula de Ciudadanía No. 19.871.275 expedida en Magangué, actuando como apoderado de los titulares, radicó ante este despacho la solicitud de "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO DE USO MIXTO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PROYECTO EDIFICIO BALCONES III CAJICÁ", bajo el número de radicado N° 22675-2019 y número de expediente 25126-0-19-0635, respecto del predio ubicado en la CALLE 4 LOTE 4, sector urbano del Municipio de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-112034 y Código Catastral 01-00-0104-0074-000, propiedad de MAPOS COMERCIO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con NIT. 900.216.255-4 representada legalmente por la señora MARIA FERNANDA PORTILLA SANCHEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.960.000 expedida en Bogotá D.C.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple 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 URBANO, tratamiento CONSOLIDACIÓN actividad RESIDENCIAL.

Que el día 18 de febrero 2021, esta Secretaria expidió la resolución No.028 de 2021 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO DE USO MIXTO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO 1, PROYECTO EDIFICIO BALCONES III CAJICÁ.", contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto del predio mencionado, notificada vía electrónica el 18 de febrero 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



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-pqr@cajica.gov.co Página web: www.cajica.gov.co





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 dado que no fueron interpuestos, la resolución quedo ejecutoriada el día 05 de marzo de 2021, cuya vigencia es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la ejecutoria; en esta licencia urbanística se estableció cumplir con la obligación de cesión a título gratuito 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.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente a las cesiones tipo A que hacen parte de la presente licencia, corresponde a un área de **CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (169.54 M2)**. Que en cumplimiento del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, **CESIÓN TIPO A, QUE SE DEBERÁ COMPENSAR EN DINERO POR UN ÁREA DE CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (169.54 M2), EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE DEL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE TRÁMITE**, para lo cual se procederá a efectuar el respectivo avalúo de compensación del área de cesión establecida conforme a la solicitud obrante dentro del trámite administrativo.

Que 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 al respecto 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 EN DINERO POR UN ÁREA DE CIENTO SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (169.54 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, la cual se determina que será mediante el mecanismo de compensación para lo cual se procederá a efectuar el respectivo avalúo. La estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registrado y autorizado por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

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.



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 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.182-2021, 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 previa compensación del área de cesión, el cual arrojó como valor de compensación el siguiente:

Valor por metro cuadrado a compensar	\$ 804.000
Valor total x 169.54 m2.	\$ 136.310.160.00

Que dentro del trámite expediente **25126-0-19-0635** descrito y de acuerdo con la solicitud de realización de avalúo sobre el área a compensar en dinero por valor de metro cuadrado según avalúo Comercial No.182-2021, realizado por la "EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA" se determinó el valor así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	m2	169.54 m2.	\$ 804.000	\$ 136.310.160
TOTAL TERRENO: \$ 136.310.160.00				
TOTAL SERVICIO DE AVALUO: \$ 3.927.000				
VALOR: CIENTO CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 140.237.160.00).				

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°028 del 18 de febrero de 2021; adeudada a favor del tesoro Municipal, respecto del predio ubicado en la **CALLE 4 LOTE 4**, sector urbano del Municipio de Cajicá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-112034** y Código Catastral **01-00-0104-0074-000**, propiedad de **MAPOS COMERCIO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.** identificada con **NIT. 900.216.255-4** representada legalmente por la señora **MARIA FERNANDA PORTILLA SANCHEZ** identificada con cédula de ciudadanía **No. 51.960.000** expedida en Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR. - El área y monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Resolución N°028 del 18 de febrero de 2021; por concepto de compensación de cesión en DINERO es: área a liquidar **169.54 m2**, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:

AVALÚO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR / M2	VALOR A COMPENSAR
ÁREA A COMPENSAR	169.54 m2	\$ 804.000	\$ 136.310.160
SERVICIO DE AVALÚO			\$ 3.927.000
TOTAL A CANCELAR			\$ 140.237.160.00
TOTAL EN LETRAS: CIENTO CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE			



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





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"

PARÁGRAFO. - Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No.182-2021, 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 ejecutoriado, el presente acto administrativo presta mérito ejecutivo.

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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

28 SEP 2021

Dada en Cajicá, a los.....

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	ANA PATRICIA MARTINEZ VARGAS		Abogada Contratista BIM.
Elaboró	TATIANA BELLO / CAROLINA FAJARDO	Tatiana Bello Carolina Fajardo	Ing. 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

