



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

RESOLUCIÓN No. REP. 310 de 2022
(28 SEP 2022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020]"

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 en el artículo 74, inciso primero, La Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá es competente para resolver el recurso de reposición contra los actos administrativos que esta misma expida, en este caso contra la Resolución No. 250 del 19 de julio de 2022.

ASUNTO POR RESOLVER

La Secretaría de Planeación procede a decidir si existe mérito para resolver el Recurso de Reposición, interpuesto por la señora **DANIELA FERNANDA LOSADA GALINDO** identificado con cédula de ciudadanía No 1.007.741.391 de Bogotá, actuando en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA SENDEROS DE LA SABANA S.A.S.** identificada con Nit No. 901.339.867-3, en condición de fideicomitente del titular de la licencia urbanística de propiedad de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** con Nit 800.150.280 **SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P. A. SENDEROS DE LA SABANA** Nit 830.054.539-0 representada por la señora **MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá, en contra la **RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO DE 2022 "POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 027 DE 2022 "POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020"** adelantada dentro del trámite administrativo radicado bajo el No 202207160.

ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES

Que, mediante resolución No. PARCE-ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN VIVIENDA AGRUPADA PROYECTO LANDAVERDE Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 CASA MODELO TIPO IZQUIERDA, VIVIENDA BIFAMILIAR USO RESIDENCIAL", respecto del predio ubicado en la VEREDA CALAHORRA LOTE "LANDAVERDE II" identificado con número catastral 251260000000000040173000000000 y con matrícula inmobiliaria 176-85575 asignada por la Oficina de



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, En la cual se estableció un área a compensar de **7459,66 metros cuadrados**, bien sea en dinero o en otro inmueble.

Que, la administración de conformidad con los términos establecidos en los Decretos Municipales 67 de 2016 y 067 de 2017, procedió a realizar el avalúo del área de compensación de los **7.459,66 metros** a cargo de **LA EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA**, la cual emitió el avalúo **No. 823-2021** con fecha 17 de diciembre de 2021. Con base en el cual, la administración municipal procedió a expedir la resolución No. 027 del 07 de febrero de 2022, la cual determinó como valor de compensación por metro cuadrado la suma de: **SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS (\$661.000.00) Y UN VALOR TOTAL DE: CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS (\$4.938.835.26000) RESULTADO DE MULTIPLICAR EL VALOR DEL METRO CUADRADO POR EL ÁREA DE CESIÓN A COMPENSAR DE 7.459,66**, más el valor del servicio de avalúo que señalo la suma de \$ 7.140.000

Que, posteriormente se otorgó la **RESOLUCION No. MOD L.V. + MOD +AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022** "por la cual se otorga licencia de parcelación de vivienda agrupada "PROYECTO LANDAVERDE Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, ETAPA 1- CASA MODELO TIPO IZQUIERDA, VIVIENDA BIFAMILIAR USO RESIDENCIAL) ASÍ MISMO SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN ETAPAS 1 Y 2 DEL PROYECTO DENOMINADO SENDEROS DE LA SABANA", en la cual se estableció un área a compensar de cesión de **7.993,53 metros cuadrados**, bien sea en dinero o en otro inmueble.

Que, en consecuencia, la citada secretaria, efectuó la reliquidación específicamente frente al área de cesión, teniendo en cuenta que se aumentó el área a compensar de **7.459,66 metros** cuadrados de **7.993,53 metros cuadrados**, tomando como base el avalúo vigente realizado por el Municipio de Cajicá identificado con el **823-2021** y procedió a expedir la Resolución No. 250 del 19 de julio de 2022.

Que, mediante escrito radicado 202207160 de fecha 02 de agosto de 2022, dentro del término y oportunidad legal establecida para su interposición, se recurre en sede administrativa la **RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION No. 027 DE 2022 [POR LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACION POR CONCEPTO DE COMPENSACION DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESIÓN OBLIGATORIA A TITULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICION DE LA RESOLUCION PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020]**, acto administrativo, notificado el 19 de julio de 2022 a través de correo electrónico.

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.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 (POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020).

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. (...)"

Que, el recurso de reposición es procedente de acuerdo con la norma antes citada y por lo tanto viable su estudio. De otra parte, es importante tener en cuenta lo señalado en el art. 8 de la ley 2213 de 2022, la cual determina procedente en las actuaciones administrativas en curso y las decisiones que se profieran sean notificadas a través de medios electrónicos.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante señalar y llamar la atención que los recursos en sede administrativa, cuando se actúe a través de apoderado, estos deben ser abogados en ejercicio, en tal sentido se entenderá que el presente escrito ha sido presentado por la sociedad **PROMOTORA SENDEROS DE LA SABANA S.A.S.** identificada con Nit No. 901.339.867-3, en condición de fideicomitente, titular de la licencia urbanística de propiedad de: **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. con Nit 800.150.280 SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P. A. SENDEROS DE LA SABANA Nit 830.054.539-0** representada por la señora **MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá.

SUSTENTACION DEL RECURSO

El recurrente expone:

ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD DEL PRESENTE RECURSO

"La reliquidación efectuada mediante la Resolución No. 250 del 19 de julio de 2022 carece de yerros sustanciales en su proceso de determinación del valor del área de compensación, toda vez que no se puede simplemente extrapolar una situación previa (Resolución 027 de 2022 y avalúo 853-2021) a una nueva situación urbanística de una forma tan simple y escueta como procedió la Secretaría de Planeación, sin tener en cuenta las condiciones urbanísticas plasmadas en la nueva licencia que van más allá de la simple determinación del área de cesión con ocasión de la modificación surtida.

Así las cosas, tenemos en primer lugar, que la administración solo tuvo en cuenta la administración para la liquidación, el avalúo No. 823-2021 efectuado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca y que sirvió de soporte para la expedición de la liquidación de la Resolución No. 027 de 2022, procesa valuatorio que para dicho momento se soportó y argumento en la resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020, sin advertir que el acto administrativo impugnado en el



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

presente escrito las condiciones urbanísticas señaladas en la Resolución No. MOD L.V.+MOD+AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022, que establece las áreas de ocupación y construcción del proyecto, se puede determinar las áreas vendibles del proyecto a contemplar ya en número de unidades y casas (12 unidades 24 casas) que hacen posible proyectar el área vendible del proyecto...

De otra parte es importante tener en cuenta y señalar que la administración municipal, en cabeza de la secretaria de Planeación, se apresura a efectuar avalúos de áreas de cesión sin que las licencias se encuentren vencidas, lo cual conlleva a que en el transcurso de la vigencia de las mismas las obligaciones y condiciones urbanísticas puedan cambiar y diferir de las inicialmente consagradas, hasta el punto que le es autorizado al titular de la licencia renunciar a los derechos en ella conferidos siempre y cuando la misma se encuentre vigente, en el presente caso, se tiene que la liquidación se efectúa con base en la licencia inicial la cual establece la obligación de cesión derivada de la licencia de parcelación sin contar aún con elementos de juicio suficientes para determinar el valor del área de cesión, cuyo método valuatorio (técnica residual) se puede materializar cuando se obtengan licencias de construcción que aportan la realidad constructiva y de desarrollo del proyecto, de forma que se garantice al titular de la licencia y al perito evaluador información más exacta que permita efectuar el ejercicio valuatorio con mayor certeza y precisión y no sobre potenciales expectativas y proyecciones idealistas de un proyecto, las cuales como en el presente caso, se alejan de la realizada y que conduce a que se arrojen resultados erróneos e imprecisos a los cuales se induce por la administración al perito.

Igualmente, es preciso señalar que conforme al avalúo practicado 823-2021 que soporta la liquidación contenida en la resolución No. 027 de 2022 y resolución No. 250 del 19 de julio de 2022, incurre en error al tomar para el desarrollo del proyecto la norma de corredor vial suburbano, que si bien el predio tiene una franja en dicha clasificación, la norma urbanística bajo la cual se desarrolla el proyecto en su integridad corresponde al suelo suburbano actividad residencial, y en nada incide en la aprobación y otorgamiento de las licencias urbanísticas la actividad corredor vial suburbano, situación que no es advertida en forma muy clara en la realización del avalúo a nuestro criterio, por cuanto cita en el mismo la citada norma urbanística, que puede conducir a error en su elaboración.

Así las cosas, y efectuadas las anteriores precisiones, es preciso impugnar el avalúo efectuado, que como se menciona sirve de fundamento para la liquidación contenida en la Resolución No. 027 de 2022 y resolución No. 250 de 2022 tienen fundamento técnico en el avalúo de cesión No. 823 de 2021 realizado el día 17 de diciembre de 2021 por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el cual acude al método valuatorio relacionado con la técnica residual, la cual permite determinar el valor del inmueble dentro de un proyecto urbanístico, a través de establecer el valor del metro cuadrado urbanizado que corresponderá al valor del metro cuadrado del área de cesión a compensar en aplicación del citado método.

El método valuatorio con técnica residual conforma a lo señalado en la resolución 620 de 2008 del IGAC art.4.....

Teniendo en cuenta como base la liquidación efectuada mediante las resoluciones No. 27 de 2022 y No. 250 de 2022, esta última notificada al suscrito como titular de la licencia y que contiene una reliquidación, nos permitimos disentir del mismo, toda vez que el avalúo debe corresponder fielmente a los ingresos



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO DE 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

estimados del proyecto, como un valor estimado de las ventas, el cual es el producto del área vendible por el valor del metro cuadrado, en este primer aspecto se puede advertir lo siguiente:

Los datos proyectados del avalúo son tomados de la Resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020, en este sentido su proyección estimada es la siguiente-

Avalúo de Cesión No. 823-2021 del 17 de diciembre de 2021 y Resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020.

ITEM	PORCENTAJE (%) m2	AREAS
INDICE OCUPACION	20%	7.459,66
INDICE CONSTRUCCION	40%	14.919,32
AREA TOTAL CONSTRUIDA		14.919,32
AREA VENDIBLE VIVIENDA ESTIMADA		11.758,72
UNIDADES DE VIVIENDA		76
AREAS COMUNES		3.160,60
AREA DE VIVIENDA MODELO T IZQ		154,72
PARQUEADEROS UNIDADES DE VIVIENDA		160

Estructura de Costos

Area Bruta de Lote	40.833,58
Area Total Construida	14.919,32
Area Vendible Vivienda	11.758,72
Zona Comunal Tipo B	827,32

Total Ventas	72.786.476.800,00	100 %
Total Costo Directo Estimado	30.126.127.300,00	41%
Total Costo Indirecto	12.015.706.235,30	17%
Total Costos	42.141.833.535,30	58%
Utilidad y Lote	30.644.643.264,70	42%
Utilidad	10.917.971.520,00	15%
Lote	19.726.671.744,00	27%
Valor Adoptado	661.000,00	

La técnica o método residual aplicado al proyecto se fundamenta en estimaciones al máximo potencial autorizado conforme a la norma urbanísticas aplicable al inmueble, en nuestro caso la Ficha NUG-R-04 del suelo Suburbano Actividad Corredor Vial, en este sentido se incurre en errores en el proceso valuatorio, toda vez que el mismo, tal como se indicó se soporta en la Resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020, debido a la premura del municipio en adelantar avalúo del área de cesión, tal como se señaló previamente, estimaciones que conducen a que el valor del terreno tal como se indicó le den un peso porcentual equivalente al 27%, y sin conocer con detenimiento el análisis de los costos directos e indirectos del proyecto, más aún hoy en día, donde los elevados costos de los materiales de construcción unido al aumento del índices de precios tanto del producto como del consumidor, están afectando en forma ostensible la ejecución de los desarrollos de construcción.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

En tal sentido, es preciso hacer el ejercicio con base en la realidad del proyecto, tal como se indicará a continuación con base en los mismos ítems del ejercicio realizado pero ajustado a las precisiones de desarrollo efectivo del proyecto.

Resolución No. MOD L.V.+MOD+AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022, las áreas y cálculos efectuados en el presente proceso de estimación valuatorio se encuentran soportados en esta actuación urbanística mediante la cual se modificó la resolución no. PARCE+ ON 124 de 2020, y que sirve de prueba sustento al mismo, a saber:

CONCEPTO	Valor Metro Cuadrado Venta	\$ 5000.000
AREA VENDIBLE	18.804,80	
Total ventas	54.024.000.000,00	100%
Total Costo Directo Estimado	26.741.880.000,00	49,5%
Total Costo Indirecto	14.208.312.000,00	26,3%
Total Costos	40.950.192.000,00	75,8%
Utilidad y Lote	13.073.808.000,00	24,2
Utilidad	5.510.448.000,00	14%
Valor adoptado	\$185.224,02	

Es así como en el presente caso, se deben tener realidades actuales del proyecto que no se ha construido y que eventualmente podrá ser desarrollado, siempre y cuando existan condiciones de estabilidad que a la fecha no se encuentran presentes, es así como en los costos directos e indirectos se deben tener en cuenta el incremento de la mano de obra por efecto del nuevo salario mínimo mensual vigente para el año 2022, el costo de los materiales de construcción (hierro, concreto, acero, cemento, ladrillo, etc.), costos indirectos como los financieros derivados del crédito constructor por las alzas de las tasas de interés, los demás asociados a la administración y gerencia del proyecto, entre otros, los cuales inciden en los incrementos planteados de los porcentajes de costos directos e indirectos, sin perjuicio que puedan ascender aún más, lo anterior implica necesariamente en que la utilidad se ve disminuida a fin de mantener la actividad comercial.

Un error que consideramos ostensible en el método valuatorio y que contiene el avalúo 823-2021, se plasma en dos situaciones especiales:

1) el valor de las ventas del proyecto bajo dos premisas que no son ciertas, primera, el área vendible calculada no es de 1 1.7 58,72 (la cual fue estimada en el área de la casa modelo inicial 154,72, pero que



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

fue reducida para tener un producto competitivo a 135.06) y se reduce conforme a la nueva actuación urbanísticas, y segunda, el factor que corresponde al precio del metro cuadrado de venta estimado en \$6.190.000, el cual no corresponde a la realidad actual de la actividad comercial y el precio fijado de venta del proyecto, cuyo producto resulta en \$72.786,476,800,00 y

2) el peso porcentual del predio en el proyecto que se le estima en un 27%, aspecto este alejado de la realidad de la actividad constructora, hoy en día, a fin de hacer viable los proyectos el peso porcentual del predio sobre el proyecto, oscila entre un 12 al 18 por ciento del valor de las ventas, de ahí que en nuestro ejercicio lo hemos ponderado en un 14%.

En conclusión, tenemos varios errores que a nuestro criterio incurre el avalúo practicado, el cual reiteramos se puede producir por no contar aún con elementos de juicio urbanísticos sobre la realidad del proyecto, los cuales si se encuentran plasmados en la Resolución No. MOD L.V.+MOD+AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022, y son:

- El valor de las ventas, estimado en un área vendible mayor a la real y en un precio por metro cuadrado superior al del mercado y al ofrecido en el proyecto.
- El área vendible se ajusta por la reducción del área de las unidades de vivienda, pero se calcula sobre el total de viviendas que hacen parte del proyecto conforme a la densidad aprobada.
- Los costos estimados del proyecto en sus pesos porcentuales, a la realidad económica del mercado, difieren ostensiblemente de la misma, no tiene en cuenta la fecha los incrementos en las materias primas, la mano de obra, costos financieros, entre otros, lo cual es un hecho notorio, más aún cuando el proyecto se encuentra en un estado de ventas (preventas) pero sin inicio de la ejecución de la obra.
- El peso porcentual del inmueble estimado (27%) no obedece a un criterio real del mercado mobiliario, lo cual se puede deducir como consecuencia de la baja estimación de los costos directos e indirectos del proyecto, donde se refleja un remanente de utilidad y lote, que no corresponde a la técnica valuatoria del mercado mobiliario.
- El método de la técnica valuatoria es genérico en su estimación, no se especifica en detalle los costos directos e indirectos, en los cuales existen componentes, tales como: urbanismo que es un ítem representativo en el desarrollo de proyectos de vivienda, costos de construcción reales, parqueaderos, zonas comunes, costo de disponibilidades de servicios públicos que cobran en Cajicá, diseños y estudios, supervisión técnica.

En consecuencia, solicitamos se efectúe un nuevo avalúo por la falta de procedencia de la reliquidación, o la revisión del avalúo teniendo como soporte la actuación urbanística que modificó la licencia fundamento del avalúo, de forma que se garantice los derechos como titular de la licencia y se subsanen las irregularidades advertidas en el presente escrito.

SOLICITUD DEL PRESENTE RECURSO

De manera respetuosa solicitamos se sirva **REPONER** la Resolución No 250 del 19 de Julio de 2022 **MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION 027 DE 2022 "POR LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR**



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

CONCEPTO DE COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN OBLIGATORIA A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+ 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020", en el sentido de efectuar la revisión del avalúo efectuado No. 823-2021 del 17 de diciembre de 2021, que soporta y fundamenta técnicamente la reliquidación contenida en la citada resolución, a fin que con fundamento en la revisión efectuada teniendo en cuenta la Resolución No. MOD L.V.+MOD+AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022 que contiene los derechos de desarrollo del proyecto, así como las realidades económicas, urbanísticas y mercantiles del proyecto tal como se ha explicado en el presente recurso, y se proceda a efectuar la liquidación del área de cesión a compensar en la señalada en los actos administrativos que dan lugar a la misma, y de esta forma determinar en forma técnica y precisa el valor por metro cuadrado que le corresponde al inmueble y de ahí al área de cesión a compensar..."

CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Que La ley 1437 de 2011 en su artículo 3º establece: "(...) Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad."

Que los numerales 4 y 11 del artículo tercero de La Ley 1437 de 2011 en relación con los principios orientadores de las actuaciones administrativas, señala:

"En virtud del principio de buena fe, las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento leal y fiel de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes."

"En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimiento."

Que revisado el recurso, se dio traslado al perito evaluador mediante oficio AMC-SP-1417-2022, para revisión del avalúo No.823-2021, junto con el recurso de reposición, impetrado por la señora **DANIELA FERNANDA LOSADA GALINDO**, identificado con cédula de ciudadanía No.1.007.741.391 de Bogotá, actuando en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA SENDEROS DE LA SABANA S.A.S.** identificada con Nit No. 901.339.867-3 en condición de fideicomitente del titular de la licencia urbanística de planeación expedida por la Secretaria de Planeación contenida en la **RESOLUCIÓN No. MOD L.V. + MOD +AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022** " por la cual se otorga licencia de parcelación de vivienda agrupada **"PROYECTO LANDAVERDE Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, ETAPA 1- CASA MODELO TIPO IZQUIERDA, VIVIENDA BIFAMILIAR USO RESIDENCIAL)** ASÍ MISMO SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN ETAPAS 1 Y 2 DEL PROYECTO DENOMINADO SENDEROS DE LA SABANA". Con fecha 31 de agosto de 2021 la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca mediante respuesta al oficio remitido indicaron que:

"1. El avalúo fue elaborado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca de acuerdo con lo establecido en el decreto 1170 de 2015 y se ejecutó bajo las normas y parámetros establecidos en



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO DE 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

la resolución 620 de 2008 del IGAC; ley 1673 de 2017 y demás normatividad vigente valuatoria, con el fin de establecer el valor compensatorio de los inmuebles en estudio.

2. Es de destacar que el avalúo se realizó con base en la documentación suministrada en su momento por la secretaria de planeación del municipio de Cajicá, información que fue revisada y analizada bajo la premisa de ser la normatividad vigente y aplicable al ejercicio valuatorio realizado.

3. El avalúo de la referencia se practicó en el mes de diciembre de 2021 y el recurso de reposición solicita que dicho avalúo se practique con base en las resoluciones 211 y 027 de 2022, las cuales son posteriores a la práctica de la experticia valuatoria.

4. El recurso de reposición frente a la resolución 250 de 19 de julio de 2022 hace referencia a la misma y a las resoluciones 211 y 027 de 2022, las cuales modifican la resolución no. 124 de 14 de julio de 2020 "por la cual se otorga licencia de parcelación vivienda agrupada proyecto Landaverde y construcción modalidad obra nueva, etapa 1-Casa modelo tipo izquierda, vivienda bifamiliar uso residencial" y las cuales como ya se mencionó fueron emitidas posterior a la realización del avalúo y remitidas a la EIC de manera sobrevenida.

Por todo lo anterior, se ratifica el avalúo compensatorio presentado toda vez que se realizó con la documentación remitida en su momento por la secretaria de planeación de Cajicá..."

Resulta importante analizar los argumentos esgrimidos por el recurrente, en el que afirma que la reliquidación efectuada, mediante la Resolución No.250 del 19 de julio de 2022 "carece de veros sustanciales en su proceso de determinación del valor del área de compensación", toda vez que no se puede simplemente extrapolar una situación previa (Resolución 027 de 2022 y avalúo 853-2021) a una nueva situación urbanística de una forma tan simple y escueta como procedió la Secretaria de Planeación, sin tener en cuenta las condiciones urbanísticas plasmadas en la nueva licencia, que van más allá de la simple determinación del área de cesión, con ocasión de la modificación surtida".

Y de otra parte señala "... que la administración municipal, en cabeza de la secretaria de Planeación, se apresura a efectuar avalúos de áreas de cesión sin que las licencias se encuentren vencidas, lo cual conlleva a que en el transcurso de la vigencia de las mismas las obligaciones y condiciones urbanísticas puedan cambiar y diferir de las inicialmente consagradas, hasta el punto que le es autorizado al titular de la licencia renunciar a los derechos en ella conferidos siempre y cuando la misma se encuentre vigente, en el presente caso, se tiene que la liquidación se efectúa con base en la licencia inicial la cual establece la obligación de cesión derivada de la licencia de parcelación sin contar aún con elementos de juicio suficientes para determinar el valor del área de cesión, cuyo método valuatorio (técnica residual) se puede materializar cuando se obtengan licencias de construcción que aportan la realidad constructiva y de desarrollo del proyecto, de forma que se garantice al titular de la licencia y al perito evaluador información más exacta que permita efectuar el ejercicio valuatorio con mayor certeza y precisión y no sobre potenciales expectativas y proyecciones idealistas de un proyecto, las cuales como en el presente caso, se alejan de la realizada y que conduce a que se arrojen resultados erróneos e imprecisos a los cuales se induce por la administración al perito." (Subrayado fuera de texto).

Conforme a los antecedentes urbanísticos relacionados, se evidenció que la Secretaria expidió la Resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN VIVIENDA AGRUPADA PROYECTO LANDAVERDE Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, ETAPA 1- CASA MODELO TIPO IZQUIERDA, VIVIENDA BIFAMILIAR USO RESIDENCIAL, sobre el predio ubicado en



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

la VEREDA CALAHORRA LOTE "LANDAVERDE II" notificada el día 24 de julio 2020, donde se generó la obligación de compensar un área de **(7.459,66m²)**, **EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE DEL PREDIO**, sobre el predio identificado con número catastral **2512600000000004017300000000** y con matrícula inmobiliaria **176-85575** asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, propiedad de sociedad "**PROMOCIONES F5 S.A.**" identificada con el Nit. **830.080.086-6** representada legalmente por el señor **JOSE MANUEL RESTREPO RICAURTE**, identificado con cédula de Ciudadanía No 17.100.825 de Bogotá, 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.

Que este acto administrativo, señaló claramente 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, que señala: "**ARTICULO 133. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN CON DESTINO A USOS RESIDENCIALES, DOTACIONALES, RECREACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS E INDUSTRIALES...**"

Con base en esta licencia y la obligación en ella determinada el Municipio, realizo el avalúo **823-2021** por parte de la "**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**", de fecha 17 de diciembre de 2021 y profirió la resolución 027 del 07 de febrero de 2022, 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 la licencia urbanística No. PARCE+ON+124 de 2020. Dicho acto administrativo según certificación No. **0418-2022** se encuentra notificado mediante correo electrónico el día siete (07 de febrero de dos mil veintidós 2022).

Posteriormente se otorgó la **RESOLUCION No. MOD L.V. + MOD +AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022** "por la cual se otorga licencia de parcelación de vivienda agrupada **PROYECTO LANDAVERDE Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA, ETAPA 1- CASA MODELO TIPO IZQUIERDA, VIVIENDA BIFAMILIAR USO RESIDENCIAL**) **ASÍ MISMO SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN ETAPAS 1 Y 2 DEL PROYECTO DENOMINADO SENDEROS DE LA SABANA**",

De lo anterior, resulta importante en primer lugar, aclarar, la diferencia normativa, términos y condiciones de un lado para la incorporación jurídica de las áreas de las cesiones dejadas en terreno en el sitio del desarrollo urbanístico y su entrega material, la cual se reglamenta por el Decreto 1077 de 2015 y señala frente a la entrega material un **plazo de 6 meses posteriores a la vigencia de la licencia el cual reza:**

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, **dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación,** y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud....." (Subrayado fuera de texto).

De otra parte, es importante aclarar que la normatividad aplicable frente a una obligación generada en una licencia urbanística de realizar la compensación en dinero de áreas de cesión y su exigibilidad; se rige por la ley 388 de 1997, ley 2079 de 2021 la cual determina: **ARTÍCULO 40. ESPACIO PÚBLICO.** Modifíquese el artículo 7º de la Ley 9a de 1989, el cual quedará así: "Artículo 7. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión."

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se **podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.** Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan..." (Subrayado fuera de texto).

Para tal efecto, se expidieron los Decretos Municipales 067 de 2016, modificado por el Decreto 067 de 2017 "Por el cual se reglamentan los porcentajes del área de cesión, establecidos en el Acuerdo 16 de 2014, Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Cajicá y se dictan otras disposiciones las cuales establecen específicamente, frente a los términos y exigibilidad de la obligación de la compensación de cesiones lo siguiente:

"ARTICULO DECIMO PRIMERO: ESTIMACION DEL VALOR DE LAS AREAS DE CESIÓN PUBLICA PARA PARQUES, EQUIPAMENTOS. ...El titular de la licencia urbanística o del acto de reconocimiento, **una vez ejecutoriada, procederá dentro de los diez (10) días calendario contados a partir de la misma,** a solicitar a la Secretaría de Planeación, que expida la correspondiente liquidación por concepto de la compensación en dinero.

La Secretaría de Planeación, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud de liquidación de pago, iniciará las actuaciones tendientes a determinar el valor comercial por metro cuadrado de cesión, para cuyo efecto solicitará la respectiva estimación, con cargo al interesado y obligado en efectuar el pago compensatorio.

Dicho avalúo, se efectuará a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas e inscritas en las lonjas de propiedad raíz o instituciones análogas debidamente autorizadas.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

Remitido el avalúo a que hace referencia el inciso anterior, la Secretaria de Planeación, expedirá la liquidación respectiva en el término de cinco (5) días calendario contados a partir del recibo del avalúo. Con este fin, multiplicarán los metros cuadrados de cesión obligatoria gratuita pública a compensar en dinero determinada en la respectiva licencia por el valor estimado del metro cuadrado de cesión, al cual se le adicionara el valor correspondiente a la dotación porcentaje y condiciones indicado en el presente decreto. El valor de la liquidación a cancelar será el resultado del avalúo efectuado más el porcentaje establecido por concepto de dotación, el cual será notificado al obligado.

- a) Contra el avalúo y la liquidación efectuada por la Secretaria de planeación, únicamente procede el recurso de reposición.
- b) Efectuada la liquidación, el interesado a cuyo cargo está el pago de la compensación, deberá cancelar estas sumas en la Secretaria de Hacienda municipal.
- c) Hasta tanto no se acredite, el pago de la compensación de que trata los artículos anteriores de este decreto no se expedirá la certificación para ejercer las actividades de enajenación de inmuebles.
- d) Corresponde a los titulares de los actos administrativos, de las licencias urbanísticas el pago de la totalidad de los gastos y honorarios que se deban cancelar a los peritos privados para que hagan los avalúos o estimaciones de que trata este artículo, cuyo costo será incluido en la respectiva liquidación...".
(Subrayado fuera de texto).

Teniendo en cuenta los términos, para la realización de los avalúos, se desvirtúa lo expuesto por el recurrente en el sentido de afirmar que la Secretaria de Planeación, se apresuró a efectuar avalúos de áreas de cesión **sin que las licencias se encuentren vencidas**, ya que la compensación y los términos para su exigencia y garantías se rige por lo establecido en los Decretos Municipales 067 de 2016 y 067 de 2017, relacionados e igualmente incorporados en el ACUERDO 12 DE 2020, ESTATUTO TRIBUTARIO ACTUAL... "CAPITULO XIII. PROCEDIMIENTO Y LIQUIDACIÓN DE EFECTOS DE LA COMPENSACIÓN".

Ahora bien, frente a lo que el recurrente expone del avalúo realizado por el Municipio, sobre el cual determina la existencia de "Un error que consideramos ostensible en el método valuatorio y que contiene el avalúo 823-2021, se plasma en dos situaciones especiales:

1) el valor de las ventas del proyecto bajo dos premisas que no son ciertas, primera, el área vendible calculada no es de 1 1.7 58,72 (la cual fue estimada en el área de la casa modelo inicial 154,72, pero que fue reducida para tener un producto competitivo a 13 5.06) y se reduce conforme a la nueva actuación urbanísticas, y segunda, el factor que corresponde al precio del metro cuadrado de venta estimado en \$6.190.000, el cual no corresponde a la realidad actual de la actividad comercial y el precio fijado de venta del proyecto, cuyo producto resulta en \$72.786,476,800,00 y

2) el peso porcentual del predio en el proyecto que se le estima en un 27%, aspecto este alejado de la realidad de la actividad constructora, hoy en día, a fin de hacer viable los



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

proyectos el peso porcentual del predio sobre el proyecto, oscila entre un 12 al 18 por ciento del valor de las ventas, de ahí que en nuestro ejercicio lo hemos ponderado en un 14%.

En conclusión, tenemos varios errores que a nuestro criterio incurre el avalúo practicado, el cual reiteramos se puede producir por no contar aún con elementos de juicio urbanísticos sobre la realidad del proyecto, los cuales si se encuentran plasmados en la Resolución No. MOD L.V.+MOD+AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022, y son:

- a) El valor de las ventas, estimado en un área vendible mayor a la real y en un precio por metro cuadrado superior al del mercado y al ofrecido en el proyecto.
- b) El área vendible se ajusta por la reducción del área de las unidades de vivienda, pero se calcula sobre el total de viviendas que hacen parte del proyecto conforme a la densidad aprobada.
- c) Los costos estimados del proyecto en sus pesos porcentuales, a la realidad económica del mercado, difieren ostensiblemente de la misma, no tiene en cuenta la fecha los incrementos en las materias primas, la mano de obra, costos financieros, entre otros, lo cual es un hecho notorio, más aún cuando el proyecto se encuentra en un estado de ventas (preventas) pero sin inicio de la ejecución de la obra.
- d) El peso porcentual del inmueble estimado (27%) no obedece a un criterio real del mercado mobiliario, lo cual se puede deducir como consecuencia de la baja estimación de los costos directos e indirectos del proyecto, donde se refleja un remanente de utilidad y lote, que no corresponde a la técnica valuatoria del mercado mobiliario.
- e) El método de la técnica valuatoria es genérico en su estimación, no se especifica en detalle los costos directos e indirectos, en los cuales existen componentes, tales como: urbanismo que es un ítem representativo en el desarrollo de proyectos de vivienda, costos de construcción reales, parqueaderos, zonas comunes. costo de disponibilidades de servicios públicos que cobran en Cajicá, diseños y estudios, supervisión técnica. En consecuencia, solicitamos se efectúe un nuevo avalúo por la falta de procedencia de la reliquidación, o la revisión del avalúo teniendo como soporte la actuación urbanística que modificó la licencia fundamento del avalúo, de forma que se garantice los derechos como titular de la licencia y se subsanen las irregularidades advertidas en el presente escrito.

Del análisis de los argumentos señalados por el recurrente, desde la parte técnica y jurídica, resulta importante señalar, que la **EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**, tomó como **MARCO LEGAL DE LA VALUACION** conforme consta en el avalúo anexo, lo establecido en el Decreto 1170 de 2015, la Resolución 620 de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que señala en el **"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..."**, entre otros aspectos normativos, Ley 1673 de 2013. Aclarando que dicho avalúo a la fecha de la expedición del acto administrativo de reliquidación se encuentra vigente.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

De otra parte, específicamente frente a los argumentos esgrimidos por el recurrente sobre el **avalúo 823-2021**, se evidencia, que en el cuadro donde se establecen los valores mediante el método residual, específicamente la sección de Edificabilidad se mencionan los índices de los siguientes usos:

Corredor vial Suburbano
Índice de Ocupación: 30%
Índice de Construcción: 1.5
Suburbano residencial
Índice de Ocupación: 20%
Índice de Construcción: 40%.

Sin embargo, pese a que se mencionan los índices de cada uno de los suelos anteriormente mencionados, debe aclararse que **el cálculo de la edificabilidad para el proyecto completo se realizó solo con los índices de edificabilidad establecidos en el Acuerdo 016 de 2014 para el uso Suburbano Residencial**, lo cual se hace evidente en los cálculos relacionados en la columna final de cada ítem. Conforme a lo expuesto, se aclara que las estimaciones no se realizaron con la norma urbanística del suelo Suburbano Actividad Corredor Vial.

Por otra parte, al revisar la modificación realizada mediante la **Resolución No. MOD LV+MOD+AMP 211 DEL 13 JUNIO DE 2022**, se evidencia que el Área neta Parcelable y la edificabilidad del proyecto aumenta, sin embargo, la proporción de índices no varía respecto a la **Resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 JULIO DE 2020**, en **tanto los índices son: Índice de Ocupación: 20% e Índice de Construcción: 40% en ambos casos iguales**. Lo anterior, permite al proyecto un mayor desarrollo constructivo, para lo cual el avalúo realizado sigue cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas en el Artículo No. 4 de la Resolución 620 de 2008:

"Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."

Por lo tanto, el avalúo presentado cumple con el principio de mayor y mejor uso para llegar al valor comercial del suelo en el que se desarrolla el proyecto siguiendo la reglamentación urbanística vigente la cual no cambia, pese al aumento de Área Neta Parcelable de la **Resolución No. MOD LV+MOD+AMP 211 DEL 13 JUNIO DE 2022**.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO DE 2022 [POR 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 LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."

Por lo anterior, se desvirtúa que "... la administración solo tuvo en cuenta para la liquidación, el avalúo No. 823-2021 efectuado por LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA y que sirvió de soporte para la expedición de la liquidación de la Resolución No. 027 de 2022, proceso valuatorio que para dicho momento se soportó y argumento en la resolución No. PARCE+ON 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020, sin advertir que el acto administrativo impugnado en el presente escrito las condiciones urbanísticas señaladas en la Resolución No. MOD L.V.+MOD+AMP 211 DEL 13 DE JUNIO DE 2022, que establece las áreas de ocupación y construcción del proyecto, se puede determinar las áreas vendibles del proyecto a contemplar ya en número de unidades y casas (12 unidades 24 casas) que hacen posible proyectar el área vendible del proyecto....."

En mérito de lo anteriormente expuesto, este despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER No. 250 del 19 de Julio de 2022 "MEDIANTE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION 027 DE 2022 POR 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 LA RESOLUCION PARCE+ON+ 124 DEL 14 DE JULIO DE 2020", conforme al recurso de reposición presentado por señora: DANIELA FERNANDA LOSADA GALINDO identificada con cédula de ciudadanía No 1.007.741.391 de Bogotá, actuando en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA SENDEROS DE LA SABANA S.A.S.** identificada con Nit No. 901.339.867-3, en condición de fideicomitente del titular de la licencia urbanística de propiedad de: **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** con Nit 800.150.280 **SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P. A. SENDEROS DE LA SABANA Nit 830.054.539-0** representada por la señora: **MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente acto administrativo, conforme a la Ley 1437 de 2011 a la señora **DANIELA FERNANDA LOSADA GALINDO**, identificada con cédula de ciudadanía No.1.007.741.391 de Bogotá, actuando en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA SENDEROS DE LA SABANA S.A.S.** identificada con Nit No. 901.339.867-3, en condición de fideicomitente del titular de la licencia urbanística de propiedad de: **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** con Nit 800.150.280 **SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P. A. SENDEROS DE LA SABANA**



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

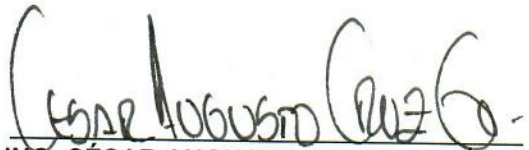
"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 250 DEL 19 DE JULIO 2022 [POR LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN OBLIGATORIA A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN PARCE+ON+124 DEL 14 DE JULIO DE 2020].

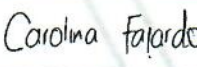
Nit 830.054.539-0 representada por la señora: **MARGOT MARIA DEL TORO OSORIO** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá, para lo cual se podrá efectuar la misma conforme a lo señalado en el art. 8 de la Ley 2213 de 2022.

TERCERO: Contra la presente resolución, no procede recurso alguno conforme a lo establecido en la ley 1437 de 2011 y Decreto Municipal 067 de 2017 art. Décimo Primero.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los..... **28 SEP 2022**


ING. CÉSAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y elaboró	Ana Patricia Martínez Vargas		Abogada - Contratista
Revisó y elaboró	Carolina Andrea Fajardo Riveros		Ing. Catastral y Geodesta - Contratista
Revisó y elaboró	Tatiana Bello Rodríguez		Ing. Catastral Esp. Avalúos - Contratista
Revisó y elaboró	César Leonardo Garzón Castiblanco		Abogado Contratista
Revisó y aprobó	Cesar Augusto Cruz González		Secretario de Planeación Municipal
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.			

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN REP N° 310 - 2022 RECURSO DE REPOSICIÓN / Sysman 202207160

1 mensaje

28 de septiembre de 2022, 17:22

Marithza Gil Amaya <Marithza.Gil@cajica.gov.co>
Para: juridica@lamansioninversiones.com, Juan Bello <contabilidad@lamansioninversiones.com>
Cc: Ana Patricia Martínez Vargas <Ana.Martinez.cto@cajica.gov.co>, Carolina Andrea Fajardo Riveros <binmobiliario@cajica.gov.co>, Tatiana Bello <info.geografica@cajica.gov.co>, Cesar Leonardo Garzón Castiblanco <apoyojuridico-territorial@cajica.gov.co>
Cco: Julieth Andrea Muñoz López <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la **RESOLUCIÓN REP No. 310 - 2022 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2022**, "Por medio de la cual se resuelve un **RECURSO DE REPOSICIÓN en contra de la RESOLUCIÓN N° 250 DEL 19 DE JULIO DEL 2022** "(Por 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 la **RESOLUCIÓN PARCE+ON N° 124 del 14 de Julio del 2020**)" según solicitud adelantada dentro del trámite administrativo radicado bajo el No. **Sysman 202207160**; la cual se adjunta.

NOTA: Los recursos en sede administrativa que procedan frente al presente acto administrativo, se tramitarán en los términos de la **LEY 1437 DE 2011** y el email suministrado dentro del trámite administrativo para el recibo de comunicaciones y/o notificaciones, además de los términos del art. 4 del Decreto 491 de 2020.

Le solicitamos de manera respetuosa dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

Cordialmente,

Agradecemos realizar la encuesta de satisfacción de atención al usuario, con el fin de medir nuestros servicios y conocer sus opiniones, en el siguiente link:
<https://forms.gle/BhyCPT5w83GpppBh7>



Marithza E.Gil Amaya
Técnico Administrativo
Secretaria de Planeación
Dirección de Desarrollo Territorial
Alcaldía Municipal de Cajicá
Cl. 2 # 4-7, Cajicá
Tel: (601) 8837353

RESOL REP N° 310 - 2022 - REC REPOS.pdf
9415K

