



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. Liq. 066 DE 2022

( 23 FEB 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 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 **07 DE MARZO DE 2019**, el señor **CAMILO ENRIQUE MORALES BURGOS**, identificado con cédula de Ciudadanía No **1.020.763.831** expedida en **BOGOTÁ** actuando como apoderado, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de "**LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS**", radicado bajo el número **No.4209-2019** y expediente número **25126-0-19-0114** respecto del predio ubicado en Granjitas denominado **EL ROCÍO**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-41062**, y código Catastral Nuevo **251260000000000040620000000000** de propiedad de la sociedad **EL ROCIO DE LAS CAÑITAS S.A.S.**, identificada con **NIT 900.622.367-1**, representada legalmente por **JOHANNA MESA MACÍAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **52.087.324** expedida en **BOGOTÁ**.

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 y 21 de 2008*", el proyecto se encuentra en suelo **URBANO** con **TRATAMIENTO DE DESARROLLO**, Actividad **RESIDENCIAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)**.

Que en el plano único urbanístico (**PLANCHA 1**), en relación con las áreas de cesión sobre la **Cesión Tipo A** exigida del 30% del área neta urbanizable correspondiente a un área de 2.239,80 m<sup>2</sup>, distribuidas en dos porciones así: **CESIÓN VIA LOCAL CARRERA 11E** del 5.98% la cual corresponde a un área de **446,78 M2 (EN SITIO)** y por otra parte la **CESIÓN TIPO A** del 24.02% la cual corresponde a un área de **1793.02m<sup>2</sup> (A COMPENSAR)**; para la primera porción (vía local) el titular de la licencia deberá efectuar la incorporación jurídica y entrega material de dichas porciones de terreno, y para la segunda porción (parque a compensar), deberá hacer la cancelación del monto en dinero según avalúo. Las áreas de cesión se entregarán debidamente dotadas conforme a las normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016, Decreto Municipal 067 de 2017 y normas que lo



**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"

adicionen, modifiquen o sustituyan; cumplimiento de la obligación de cesión deberá estar cumplida para el momento de la radicación del permiso de enajenación y venta de inmuebles.

Que el día 01 de octubre de 2019, esta Secretaría expidió la **RESOLUCIÓN N° URB 658 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2019 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR AGRUPADA GRANJITAS"** contenida en la solicitud de licencia antes identificada respecto del predio mencionado, notificada el 08 de octubre de 2019, 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 quedó ejecutoriada el día 24 de octubre de 2019, toda vez que el titular renunció a términos, 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 por compensación a favor del municipio.

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 N. 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 la compensación de cesiones tipo A que hacen parte de la mencionada licencia, corresponde a un área total de: **MIL SETESCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS (1793.02 m<sup>2</sup>)**.

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.0883-2021**, realizado por la "**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**", de fecha 21 de diciembre 2021, mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión; que, dentro del trámite expediente **25126-0-19-0114** descrito y de acuerdo con la solicitud de realización de avalúo sobre el área a compensar en dinero de cesiones, se establece lo siguiente:

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESION TIPO A	m <sup>2</sup>	1.793,02	\$ 318.000	\$ 570.180.360
<b>VALOR TOTAL TERRENO:</b>				\$ 570.180.360
<b>VALOR TOTAL SERVICIO DE AVALUO:</b>				\$ 5.950.000
<b>VALOR TOTAL: QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (\$ 576.130.360)</b>				



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



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 la compensación de cesiones tipo A que hacen parte de la mencionada licencia, corresponde a un área total de: **MIL SETESCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS (1793.02 m<sup>2</sup>)**.

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.0883-2021**, realizado por la "**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**", de fecha 21 de diciembre 2021, mediante el cual se estableció el valor del metro cuadrado para realizar la previa compensación del área de cesión; que, dentro del trámite expediente **25126-0-19-0114** descrito y de acuerdo con la solicitud de realización de avalúo sobre el área a compensar en dinero de cesiones, se establece lo siguiente:

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESION TIPO A	m <sup>2</sup>	1.793,02	\$ 318.000	\$ 570.180.360
<b>VALOR TOTAL TERRENO:</b>				<b>\$ 570.180.360</b>
<b>VALOR TOTAL SERVICIO DE AVALUO:</b>				<b>\$ 5.950.000</b>
<b>VALOR TOTAL: QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (\$ 576.130.360)</b>				



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



ISO 9001



CO-80-ER-70118