



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

018  
02-FEB/22

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 - PAG 1 DE 11

RESOLUCIÓN No. 018 DE 2022  
( 02 FEB 2022 )

**"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCION 475 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2021. MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASION A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA".**

**COMPETENCIA**

El Secretario de Planeación del Municipio de Cajicá, en ejercicio de sus atribuciones legales y administrativas, en especial las consagradas en la Ley 388 de 1.997, 1437 de 2011 artículo 74, inciso primero, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Acuerdo Municipal 16 de 2014, Decretos Municipales 067 de 2016 y 067 de 2017.

**ASUNTO A RESOLVER**

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá procede a decidir sobre la procedencia del recurso de reposición en contra de la Resolución 475 del 25 de octubre de 2021, proferida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, interpuesto el 18 de noviembre de 2021 por el señor **GONZALO WILCHES BERNAL**, actuando como representante legal del **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.** Nit 900.777.383-5.

**ANTECEDENTES FACTICOS Y PROCESALES**

Que con fecha **19 DE DICIEMBRE DE 2017**, el señor **MIGUEL ANGEL TAMAYO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de Ciudadanía No. 80.100.743 de Bogotá, actuando como apoderado, radicó en legal y debida forma ante este despacho solicitud de **LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO "TERRAZAS DE FONTANA"**, radicado bajo el número 25126-0-17-0695 respecto del predio ubicado en la **VEREDA CALAHORRA – LOTE 37 PARCELACIÓN BUENA SUERTE**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-19868 y número catastral 00-00-0004-0278-000 de propiedad de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRAZA PARK** con NIT 805.012.921-0 cuya participación recae en la sociedad **LG INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S** con NIT 900.412.415-6 representada legalmente por el señor **GONZALO WILCHES BERNAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira.

Que el día 22 de agosto de 2018, esta Secretaria expidió la **RESOLUCIÓN No. PAR. 495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA"** contenida en la solicitud de licencia antes identificada, respecto del predio mencionado, notificada personalmente el día 23 de agosto de 2018, contra la cual procedía recurso de reposición y en subsidio de apelación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la resolución quedo ejecutoriada el día 07 de septiembre de 2018, cuya vigencia es de veinte cuatro (24) meses contados a partir de la ejecutoria; en esta licencia urbanística en ella se estableció cumplir con la obligación de cesión por compensación a favor del municipio.



**CAJICÁ**  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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



GO-SC-GER-70118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 - PAG 2 DE 11

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 POR UN ÁREA DE MIL OCHOCIENTOS OCHO COMA CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1808,45m<sup>2</sup>), EQUIVALENTE AL 20% DEL ÁREA NETA PARCELABLE DEL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE TRÁMITE**, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que 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.212-2021, 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 \$ 821.000  
Valor total x 1.808,45m<sup>2</sup> \$ 1.484.737.450

Que dentro del trámite expediente 25126-0-17-0695 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. No.212-2021, realizado por la **"EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA"** se determinó el valor así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	M <sup>2</sup>	1.808,45	\$ 821.000	\$ 1.484.737.450

TOTAL AVALUO TERRENO: \$ 1.484.737.450

TOTAL SERVICIO DE AVALUO: \$ 6.307.000

**VALOR TOTAL A CANCELAR: MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.491.044.450).**

Que mediante la **Resolución número 475 del 25 de octubre de 2021**, proferida por la Secretaria de Planeación, se realizó la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la licencia urbanística". Notificada vía electrónica el 4 de noviembre de 2021.

Que el día 18 de noviembre de 2021 el señor **GONZALO WILCHES BERNAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira, actuando como representante legal de **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S. Nit 900.777.383-5**. Interpuso recurso de reposición radicado en contra de la Resolución número 475 del 25 de octubre de 2021 y apporto certificación de la **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO-FA-4254** hoy **TERRAZA PARK** celebrado entre el **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.** identificado con Nit No. 900.777.383-5 en calidad de Fideicomitente Desarrollador **LUZ BEATRIZ GAVIRIA VELEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.41.783.559 en calidad de Fideicomitente Aportante y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.S.** Que el porcentaje actual de los Fideicomitentes y Beneficiarios del Patrimonio autónomo es **FIDEICOMITENTES:**

<b>GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.</b>	75%
<b>LUZ BEATRIZ GAVIRIA VELEZ</b>	25%
<b>BENEFICIARIOS: LUZ BEATRIZ GAVIRIA VELEZ</b>	100%

Que la Secretaria de Planeación profirió la resolución 567 del 20 de diciembre de 2021 "por el cual se suspenden los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites



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

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 - PAG 3 DE 10

administrativos de solicitud de licencias urbanísticas, otras actuaciones, planes parciales... durante el 22 de diciembre del 2021 inclusive hasta el 14 de enero de 2022 inclusive”.

### PROCEDENCIA DEL RECURSO

Que conforme al fundamento legal en relación con los actos administrativos mediante los cuales se expiden licencias urbanísticas es procedente contra estos el recurso de reposición, el cual debe ser interpuesto conforme a los requisitos establecidos en la ley 1437 de 2011.

Que conforme a lo anterior y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 CPACA, el cual establece los requisitos para la interposición del os recursos en sede administrativa, a saber:

*“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.*

*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 las normas antes citadas y por lo tanto viable su estudio y es importante tener en cuenta lo consagrado en el artículo 4 Decreto Legislativo No 491 del 28 de Marzo de 2020 proferido en virtud del estado de emergencia económica, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional, es procedente en las actuaciones administrativas en curso que las decisiones se profieran y sean notificadas a través de medios electrónicos, sin perjuicio que se adopte la suspensión de términos para las mismas, situación que en el Municipio se efectuó conforme al Decreto Municipal No. 61 de 2020.

### ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

El recurrente mediante el escrito que contiene el recurso de reposición presentado coloca a consideración lo que a su juicio son los fundamentos de dichas solicitudes en los siguientes términos:

*“Tal como se señaló en precedencia, la liquidación contenida en el acto administrativo impugnado se encuentra soportada en el Avalúo de Cesión No 212-2021 realizado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el cual fue realizado mediante el método de avalúo de la técnica residual a fin de determinar el valor del área de cesión a compensar como resultado de la aplicación de esta técnica. La técnica residual en los términos del artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC se define así:*



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 - PAG. 4 DE 10

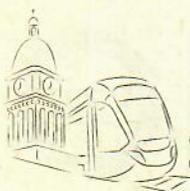
*Artículo 4o. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final 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. Conforme a lo anterior el avalúo debe reflejar en un primer lugar los ingresos del proyecto, el cual está representado por el total de las ventas, para lo cual se debe tener en cuenta el área vendible y el valor del metro cuadrado de venta del mismo, en tal sentido tenemos lo siguiente:*

*Áreas del Avalúo de Cesión No.212-2021, que son importantes tener en cuenta*

Área Total Construida Estimada 18.851,90  
Área Total en Vivienda 16.097,96  
Área de Comercio 295,00  
Área Equipamiento Tipo B 819,65  
Área Total Estacionamientos 4.462,50  
Estructura de Costos  
Área Bruta de Lote 10.928,64  
Área Total Construida 18.851,90  
Área Vendible Vivienda 16.097,96  
Área Vendible Comercio 295,00  
Cerramiento 382,25  
Área E C S C 491,79  
Total Ventas 91.213.364.200,00  
Total Costo Directo Estimado 47.442.897.700,00  
Total Costo Indirecto 16.868.320.618,20  
Total Costos 64.311.200.318,20  
Utilidad y Lote 26.902.163.881,80  
Utilidad 18.242.672.840,00  
Lote 8.659.491.041,80  
Valor Adoptado 821.000,00

*El método residual adoptado conforme a las áreas y valores asignados incurre en yerros, que pueden derivarse que solo se tuvo en cuenta la licencia de parcelación del proyecto, pero en ningún momento se soportó en la licencia de Construcción contenida en la Resolución No. ON 748 del 13 de Noviembre de 2019, en el cual se determina con mayor exactitud y precisión las áreas del proyecto que de manera particular y precisa pueden dar lugar a la aplicación del método residual en el presente caso, que dejó ser tenida en cuenta por la misma autoridad que concede la licencia y efectúa la liquidación de la compensación o solicita la práctica del avalúo. Es así como tenemos, el siguiente cuadro de áreas aprobado en la Resolución No. ON 748 del 13 de Noviembre de 2019, ... se deja clara el área vendible del proyecto equivalente a 13.029,20 metros cuadrados, la cual es inferior a la proyectada y sustentada en el avalúo correspondiente a 16.097,96, es decir, estamos ante un primer yerro en la técnica aplicada, se basa en un estimado y potencial del proyecto frente a un hecho real y tangible que es las áreas reales contenidas en la licencia de construcción.*

*Otro aspecto es el área total construida estimada a la cual se le asigna 18.851,90 metros cuadrados frente al área total construida licenciada que es de 15.389,18 metros cuadrados, teniendo en cuenta que el área de parqueo y circulaciones del proyecto no se tiene en cuenta en relación con el área total construida, la diferencia en las áreas estimadas y*



**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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP. 018 - DE 2022 - PAG 5 DE 10

aprobadas del proyecto genera una primera diferencia, y es que el área vendible difiere ostensiblemente en los dos casos, presentando una diferencia de 3.068,76 metros cuadrados.

Es así como las ventas del proyecto estimadas en \$91.213.364.200,00 da un valor por metro cuadrado de \$5.666.144,29 por metro cuadro, en este sentido la sola aplicación de este valor; el cual sea del caso señalar no es el precio de venta del metro cuadrado y aspecto que trataremos más adelante; nos daría como resultado teniendo en cuenta el área vendible aprobada y el valor del metro cuadrado estimado, para un valor en ventas \$73.825.327.236,00, con lo cual la utilidad más el lote arroja un valor de \$9.514.126.917,80 partiendo de la misma estructura de costos del evaluador.

Esta utilidad y aplicando los mismos pesos porcentuales aplicados a la utilidad y el lote, tenemos que la utilidad es de \$6.469.606.304 y el lote \$3.044.520.614, con lo cual el valor de la cesión equivaldría a \$288.546.51.

Ahora bien, consideramos que la forma avaluatoria es demasiado genérica en su contexto, no se especifica en detalle los costos directos e indirectos, en los cuales existen componentes, tales como: urbanismo, costos de construcción de apartamentos, sótanos, parqueaderos, zonas comunes, costo de disponibilidad de servicios públicos que cobran en Cajicá, diseños y estudios, supervisión técnica independiente, costos financieros de crédito constructor, plusvalía, entre otros, unido a lo anterior tenemos que a la fecha estamos en procesos de construcción con inmuebles vendidos con antelación y donde los costos actuales del hierro, acero, concreto han tenido alzas considerables, en el cual los costos iniciales se han incrementado sin poder incrementar el valor del metro cuadrado de venta, el cual en promedio a hoy se encuentra alrededor de \$4.600.000,00 en nuestro proyecto.

Es así como consideramos que el avalúo base de la liquidación, debe ser revisado y ajustado a los derechos de desarrollo reales contenidos en la licencia de construcción Resolución No 748 del 13 de noviembre de 2019, conforme al área vendible aprobada en la respectiva licencia, así mismo se debe efectuar una correcta estimación del valor de venta del metro cuadrado, ya que como se estima este asciende a \$5.666.144,29 cuando la realidad comercial y de ventas es que este se encuentra en promedio alrededor de \$4.600.000,00 en nuestro proyecto, el cual efectivamente dio inicio a ventas en el año 2017, 2018 y 2019 alcanzó su punto de equilibrio con más del 70% de las ventas lo cual dio lugar a solicitar la licencia de construcción, y por último, en este momento se encuentra en proceso constructivo el proyecto y nos ha sorprendido y hemos tenido que soportar el alza en los precios de los materiales de construcción, situación que es de público conocimiento tal como lo ha dejado ver el gremio de la construcción representado por Camacol. De conformidad con los anteriores motivos de inconformidad, es como solicitamos de manera respetuosa que el avalúo que soporta el acto administrativo de liquidación sea debidamente revisado y soportado en los derechos conferidos en las licencias urbanísticas y no en estimaciones, toda vez que existen derechos de desarrollo debidamente plasmados y determinados, los cuales no fueron tenidos en cuenta al momento de adelantar la técnica residual aplicada para la determinación del valor del área de cesión por metro cuadrado, y en consecuencia se proceda a efectuar las correcciones y/o modificaciones del avalúo a fin que este guarde íntima y estrecha relación con los derechos y realidad del proyecto, y de este modo sea ajustada la liquidación efectuada.

#### SOLICITUD DEL PRESENTE RECURSO

De manera respetuosa solicitamos se sirva ordenar la revisión del avalúo efectuado No. 212-2021 que soporta y fundamenta técnicamente la liquidación contenida en la Resolución



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-201118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP. 018 - DE 2022 - PAG. 6 DE 10

No.475 del 25 de Octubre de 2021, y con base en el resultado de dicha revisión se proceda a expedir una nueva liquidación que guarde estrecha e íntima relación con los derechos de desarrollo del proyecto que fueron concedidos en la Resolución No. ON 748 del 13 de Noviembre de 2019, determinando en forma correcta el valor por metro cuadro del área de cesión a compensar

#### Pruebas

Solicito de manera respetuosa se sirva tener como prueba la siguiente:

a. La Resolución No. ON 748 del 13 de Noviembre de 2019, cuya copia reposa en la Secretaría de Planeación quien fue la autoridad que la expidió, la cual es conducente y pertinente toda vez que en ella se plasman de manera particular y concreta los derechos de desarrollo del proyecto, con lo cual el perito evaluador no debe efectuar estimaciones sino que pueda trabajar con precisiones y realidades del proyecto. (adjuntamos copia en 9 Folios)”

#### PETICION:

Específicamente “... se ordene la revisión del avalúo efectuada No.212-2021 que soporta técnicamente la liquidación contenida en la Resolución No. 475 del 25 de octubre de 2021 y con base en el resultado de dicha revisión se proceda a expedir una nueva liquidación que guarde estrecha relación con los derechos de desarrollo del proyecto que fueron concedidos en la Resolución No. ON: 748 del 13 de noviembre de 2019, determinado en forma correcta el valor por metro cuadrado del área de cesión a compensar”

Tomando como prueba la Resolución No. ON. 748 del 13 de noviembre de 2019.

#### CONSIDERACIONES DE LA SECRETARIA DE PLANEACION:

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 la eficacia, las autoridades buscaran que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitaran decisiones inhibitorias, dilaciones y retardos y sanearan, de acuerdo con este Código las irregularidades de procedimiento”.

A continuación, procede la Secretaria a revisar los requisitos señalados en el artículo 74 y s.s. del C.P.A. y C.A ley 1437 de 2011 relacionados con la interposición y procedencia de la reposición de actos administrativos, a saber:

**ARTÍCULO 74.** Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.



Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - 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)



CO-SC-CER-701118





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 - PAG 7 DE 10

2. *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.....*

“El recurrente solicita dentro del recurso reponer la Resolución No. 475 del 25 de octubre de 2021 mediante la cual se realizó la liquidación por concepto de compensación en dinero de la obligación urbanística de cesión a título gratuito con ocasión a la expedición de la licencia urbanística”.

Ordenar la revisión del avalúo efectuada No.212-2021 que soporta técnicamente la liquidación contenida en la Resolución No. 475 del 25 de octubre de 2021 y con base en el resultado de dicha revisión se proceda a expedir una nueva liquidación que guarde estrecha relación con los derechos de desarrollo del proyecto que fueron concedidos en la Resolución No. ON. 748 del 13 de noviembre de 2019, determinado

Argumenta que la liquidación mencionada se realizó con base el avalúo No. 212 de 2021 realizado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, mediante el método de técnica residual en el cual se estableció como valor de la compensación la suma de mil cuatrocientos ochenta y cuatro millones setecientos treinta y siete mil cuatrocientos cincuenta pesos moneda legal (1.484.737.450) y el valor del avalúo de \$6.307.000, para un valor total de \$ 1.491.044.450.000)

De otra parte, refuta que las áreas y valores asignados incurre en yerros, que pueden derivarse que solo tuvo en cuenta la licencia de parcelación del proyecto, tal como se describe en el numeral 6 “Identificación de los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse”, pero en ningún momento se soportó en la licencia de construcción contenida en la Resolución No. ON. 748 del 13 de noviembre de 2019, en la cual se determina con mayor exactitud y precisión las áreas del proyecto de manera particular y precisa pueden dar a la aplicación del método residual del presente caso.

Con base en estos y demás argumentos esgrimidos por el recurrente, se procedió a solicitar la revisión del avalúo mediante oficio 2748 del 2021 con destino a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, allegando tanto la Resolución No. ON. 748 del 13 de noviembre de 2019 como también el recurso para el análisis de cada uno de los argumentos relacionados.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, se realizó dicha revisión allegando un nuevo avalúo 212-2021 por parte de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, realizando una nueva modelación así:

PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA (Torres de Koun) MUNICIPIO DE CAJICA			
USO VIVIENDA Y COMERCIO TIPO 1 RESOLUCION 748/2019			
AREA BRUTA LOTE			10928,64
<b>TOTAL AREA DE TERRENO</b>			10928,64
Área total afectación			0,00
<b>AREA NETA UTILIZABLE</b>			10928,64
CARGAS LOCALES			
Área entregar en sitio			377,28
CESION TIPO A COMPENSAR EN DINERO			1808,45
<b>AREA UTIL</b>			8.742,91
<b>AREA UTIL CON CESION COMPENSADA</b>			10.551,36



**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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER-701115



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 -- PÁG. 8 DE 10

AREA DE EDIFICABILIDAD			
AREA UTIL			10.551,36
INDICE DE OCUPACIÓN			3.165,40
INDICE DE CONSTRUCCIÓN			15.389,18
AREA TOTAL CONSTRUIDA ESTIMADA			15.389,18
AREA TOTAL EN VIVIENDA			13.029,20
AREA COMERCIO			182,17
CERRAMIENTO			382,25
UNIDADES DE VIVIENDA			200
ALTURA PROMEDIO		PISOS	5,0
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
AREA EQUIPAMIENTO TIPO B	5%		769,46
TOTAL E.C.P.Z.V			0,00
TOTAL E.C.S.C.			629,54
ESTACIONAMIENTO			
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS			201,00
PARQUEADEROS VISITANTES			50,00
PARQUEADERO MINUSVALIDOS 2% VISITANTES			12,00
ESTACIONAMIENTO TOTALES EXIGIDOS			263,00
PARQUEADEROS ADICIONALES			0,00
ESTRUCTURA DE COSTOS			
AREA BRUTA LOTE			10.928,64
AREA TOTAL CONSTRUIDA ESTIMADA			15.389,18
AREA VENDIBLE VIVIENDA			13.029,20
AREA VENDIBLE COMERCIO			182,17
CERRAMIENTO			382,25
AREA E.C.S.C			629,54
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
TOTAL VENTAS			73.373.989.750,00
COSTOS DIRECTOS ESTIMADOS			
TOTAL COSTO DIRECTO ESTIMADO			39.606.502.300,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS ESTIMADOS			
GENERALES			
TOTAL INDIRECTO ESTIMADOS			13.707.712.837,05
TOTAL COSTOS			53.314.215.137,05
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			53.314.215.137,05
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD			14.674.797.950,00
LOTE			5.384.976.662,95
VALOR METRO CUADRADO ÁREA DE CESIÓN			510.358,54
VALOR ADOPTADO			510.000,00



**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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER 701118





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICA

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP- 018 - DE 2022 - PAG 9 DE 11

Determinando un nuevo el valor descrito a continuación.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	M <sup>2</sup>	1.808,45	\$ 510.000	\$ 922.309.500

**VALOR TOTAL A CANCELAR: NOVECIENTOS VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL quinientos PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 922.309.500).**

**No referencia el TOTAL SERVICIO DE AVALUO: \$ 6.307.000 por lo que este se debe mantener.**

Por lo anterior y en aras de garantizar el debido proceso establecido en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y en consecuencia frente a que el avalúo No. 212 de 2021 que sirve de fundamento al acto administrativo modificó el valor a compensar a favor del Municipio con base en la respectiva revisión; se procederá a modificar el valor contenido en la **RESOLUCIÓN No.475 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2021 MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.**

En mérito de lo expuesto.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER LA SOLICITUD DE REPOSICION DE LA RESOLUCIÓN No. 475 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2021 MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA**, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO:** Modificar la liquidación contenida en la **RESOLUCIÓN No. 475 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2021** así:

**“ARTÍCULO PRIMERO:** Realizar la correspondiente liquidación de la obligación urbanística correspondiente al área de cesión a compensar en dinero según **RESOLUCIÓN No. PAR. 495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 “POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA”**. Aduddada a favor del tesoro Municipal, respecto del predio ubicado en la **VEREDA CALAHORRA – LOTE 37 PARCELACIÓN BUENASUERTE**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **176-19868** y número catastral **00-00-0004-0278-000** de propiedad de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO-FA-4254 hoy TERRAZA PARK** celebrado entre el **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.** identificado con Nit No. 900.777.383-5 representado legalmente por el señor **GONZALO WILCHES BERNAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira; en calidad de Fideicomitente Desarrollador **LUZ BEATRIZ GAVIRIA VELEZ** identificada con cédula de ciudadanía No.41.783.559 en calidad de Fideicomitente Aportante Y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.S.**

Que el porcentaje actual de los Fideicomitentes y Beneficiarios del Patrimonio autónomo es

**FIDEICOMITENTES:**

<b>GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.</b>	<b>75%</b>
<b>LUZ BEATRIZ GAVIRIA VELEZ</b>	<b>25%</b>

**BENEFICIARIOS:**

<b>LUZ BEATRIZ GAVIRIA VELEZ</b>	<b>100%</b>
----------------------------------	-------------



**CAJICÁ**  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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



20-80-CER-70118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACION

RESOLUCIÓN NÚMERO REP. 018 - DE 2022 - PÁG. 10 DE 11

**ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR.** - El área y monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la RESOLUCIÓN No. PAR. 495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA"; por concepto de compensación de cesión en DINERO corresponde a: área a liquidar 1.808.45M2, con base en lo descrito en la revisión del avalúo 212 del 2021 quedará así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESIÓN	m2	1.808.45M2	\$ 510.000.00	\$ 922.309.500

TOTAL AVALÚO TERRENO: \$ 922.309.500

TOTAL SERVICIO DE AVALUO: \$ 6.307.000

VALOR TOTAL A CANCELAR: NOVECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 928.616.500).

PARAGRAFO: Las demás partes de la RESOLUCIÓN No. PAR. 495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018, se mantiene integralmente."

**ARTICULO TERCERO:** Notificar al señor **GONZALO WILCHES BERNAL**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.332.273 de Palmira, quien actúa como representante legal del **GRUPO DESARROLLADOR DE LA SABANA S.A.S.** Nit 900.777.383-5. En calidad de Fideicomitente Desarrollador y Constructor y titular de la **LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO Y DEMOLICIÓN TOTAL DEL PROYECTO TERRAZAS DE FONTANA HOY TORRES KOUNT**, expedida por la Secretaria de Planeación conforme a la Resolución No. **PAR 495 DEL 22 DE AGOSTO DE 2018**, otorgada para el predio identificado con folio de matrícula No. **176-19868** y código catastral **No.00-00-0004-0278-000**, **Lote 37** de la Parcelación Buena Suerte de la Vereda Calahorra del Municipio de Cajicá. Dirección calle 185 # 45-03 Centro Comercial Santafé, Plaza Brasil Oficina 721 o mediante correo electrónico Email: gwilchesb@gmail.com dirjuridica@arquitecturaymercadeo.com, oscar.bautista@grupods.co, conforme a lo señalado en el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020. Y a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TERRAZA PARK** en el siguiente correo electrónico [laura.lopez@accion.com.co](mailto:laura.lopez@accion.com.co), [nathaly.ordonez@accion.com.co](mailto:nathaly.ordonez@accion.com.co),

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, conforme a lo señalado en el artículo 87 y 95 de la ley 1437 de 2011 C.P.A.C.A, respecto a cada una de las solicitudes de reposición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Cajicá, a los..... 02 FEB 2022 .....

**ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ**  
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	ANA PATRICIA MARTINEZ VARGAS		Abogada Contratista
Elaboró	CAROLINA A. FAJARDO RIVEROS		Ing. Catastral y Geodesta - Contratistas
Elaboró	TATIANA BELLO RODRIGUEZ		Ing. Catastral y Geodesta. Esp. Avalúos - Contratista
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.



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)



2022-02-02 10:10



Marithza Gil Amaya &lt;marithza.gil@cajica.gov.co&gt;

**NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN REP N° 018 - 2022 RECURSO DE REPOSICIÓN**

1 mensaje

Marithza Gil Amaya &lt;Marithza.Gil@cajica.gov.co&gt;

2 de febrero de 2022, 17:12

Para: nathaly.ordonez@accion.com.co, laura.lopez@accion.com.co, "notijudicial@accion.com.co" <notijudicial@accion.com.co>, "gwilchesb@gmail.com" <gwilchesb@gmail.com>, dirjuridica@arquitecturaymercadeo.com, "oscar.bautista@grupods.co" <oscar.bautista@grupods.co>  
Cc: Diana Marcela Rico Navarrete <dirdesarrolloterritorial@cajica.gov.co>, Saul David Londoño Osorio <saul.londono.cto@cajica.gov.co>  
Cco: Ana Patricia Martínez Vargas <Ana.Martinez.cto@cajica.gov.co>, Dora Lucia Palacios Leon <dora.palacios@cajica.gov.co>, Faride Venegas Aya <asistenteplaneacion@cajica.gov.co>, Carolina Andrea Fajardo Riveros <binmobiliario@cajica.gov.co>

Por medio del presente me permito notificar la **RESOLUCIÓN REP No. 018 - 2022 DEL 02 DE FEBRERO DEL 2022**, por medio del cual se resuelve el **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto contra la **Resolución N° 475 del 25 de octubre del 2021**, la cual se adjunta. Le solicitamos de manera respetuosa dar respuesta de confirmación al recibido del presente email.

**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 a lo señalado en el presente acto administrativo.

En caso de que usted desee renunciar a los términos para la interposición de recursos contra el presente acto administrativo que se notifica, debe proceder mediante respuesta al presente email, con **MANIFESTACIÓN EXPRESA** en tal sentido.

La presente notificación se efectúa por medios electrónicos teniendo en cuenta lo señalado en el art. 56 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.

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/BhyQPT5w83GpppBh7>



Marithza E. Gil Amaya  
Técnico Administrativo  
Secretaría de Planeación  
Dirección Desarrollo Territorial  
Alcaldía Municipal de Cajicá  
Cl. 2 #4-7, Cajicá  
Tel: (571) 8837353

RESOL REP N° 018 - 2022 - REC REPOS.pdf  
6614K

