



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. 059 DE 2.022

(22 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 12 de abril de 2016, la señora **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.936.443 de Bogotá y **MARIA ELVIRA VARILA** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.472.092 de Bogotá, obrando en nombre propio, radico ante la Secretaria de Planeación solicitud de "**LICENCIA DE CONSTRUCCION, MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO II**" radicada bajo el número **25126-016-0086** respecto del predio ubicado en la calle 3 No.7-116 identificado con el folio de matrícula **No.176-128180** y código catastral No. 01-00-0039-0034-000, de propiedad de las mencionadas señoras **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO Y MARIA ELVIRA VARILA**.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumplió 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** del Municipio de Cajicá, **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS**.

Que el art.90 del Acuerdo Municipal No. 016 de 2014 establece que cuando una urbanización tenga un área de cesión menor a **2000m²**, esta debe ser compensada en dinero, de igual manera establece el art. 96 del mismo acuerdo, que será compensado en dinero cuando el área a desarrollar es menor a **500m²** al trarse de propiedad horizontal, lo anterior en concordancia con lo preceptuado en el art. 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 el cual recoge lo que establecía el art. 57 del Decreto 1469 de 2010, que establece: "*.. sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia , los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinaran las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten el Concejo Municipal o distrital. Estas previsiones se consignaran en las respectivas licencias de urbanización o parcelación*" (negrillas fuera de texto).

Que igualmente es procedente que las áreas de cesión a título gratuito puedan ser compensadas en dinero o entregadas en zonas de cesión de compensación o receptoras, en los casos establecida en el ley 388



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"

de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y Acuerdo Municipal 016 de 2014, a fin de consolidar el espacio público, la infraestructura vial y el equipamiento municipal, para lo cual deberán tener en cuenta los aspectos señalados en cuanto al área y dotación de las mismas.

Parágrafo tercero: Las áreas de cesión obligatoria o cesión tipo A, identificadas en las zonas de influencia en los predios a desarrollar, podrán ser compensadas en dinero y/o los desarrolladores podrán adquirir los predios identificado como espacio público en la zona de desarrollo".

Que el día 11 de julio de 2016, La Secretaria de Planeación expidió la Resolución No. 0418 de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II" contenida en la solicitud de licencia antes indicada del predio mencionado, donde se estableció la obligación urbanística de cesión obligatoria a título gratuito mediante compensación equivalente al 20% del área neta urbanizable del predio correspondiente a los 5099.86 M2 del área total del predio, obligación establecida en 101,97 M2 de área de cesión a compensar. Esta resolución fue notificada de manera personal a las señoras CLARA GLADYS ACOSTA PARDO Y MARIA ELVIRA VARILA el día 25 de julio de 2016; contra la resolución, procedía recurso de reposición y de subsidio en apelación dentro de los 10 días hábiles a la notificación de la misma y dado que no fueron interpuestos, la resolución quedo ejecutoriada al vencimiento del citado término, licencia urbanística cuya vigencia fue de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria.

Que la Secretaria de Planeación procedió a expedir la Resolución 259 del 06 de julio de 2021 "MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA UNA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES". Acto a través del cual se formalizo la liquidación de compensación de cesión; la cual fue notificada mediante correo electrónico el día 09 de julio de 2021.

Que el día 27 de julio de 2021 la señora CLARA GLADYS ACOSTA PARDO, identificado con cédula de ciudadanía No.51.936.443 de Bogotá, actuando en nombre propio interpuso recurso de reposición radicado en contra de la Resolución No 259 del 06 de julio de 2021.

Que el día 19 de agosto de 2021, la Secretaria de Planeación expidió la Resolución No. 0350 de 2021 "POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 259 DEL 06 DE JULIO DE 2021 MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA UNA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO CON OCASIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES" y determino ARTICULO SEGUNDO: Ordenar la realización de un nuevo avalúo conforme a los antecedentes urbanísticos descritos en la Resolución No. ON 418 del 11 de Julio de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II" actuación adelantada bajo el número 25126-0-16-0086 respecto del predio ubicado en la Calle 3 No 7-116 matrícula inmobiliaria No. 176-128180 y código catastral No.01-00-0039-0034-000 Suelo urbano del Municipio de Cajicá, Tratamiento de Consolidación, Actividad Comercio y Servicios, mediante la que se determinó la compensación de la obligación de cesión en un área equivalente a 101,97 metros cuadrados, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.

Que el 23 de diciembre de 2021, previa solicitud de los interesados se procedió a realizar el avalúo para establecer el valor de la compensación en dinero, para lo cual se obtuvo el avalúo comercial No. 881-2021 realizado por la EMPRESA INMOBILAIRIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA".



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



CO-SC-CER-701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

"MEDIANTE LA CUAL SE REALIZA LA LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN EN DINERO DE UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CESIÓN TIPO A CON OCASIÓN DE LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA"

Que 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 **Avaluó Comercial No.0881-2021**, realizado por la "EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA", de fecha 17 de diciembre 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	\$ 1.593.000.00
Valor total x 101,97 M2	\$ 162.438.210.00

Que dentro del trámite expediente **25126-016-0086** descrito y de acuerdo con la solicitud de realización de avalúo sobre el área a compensar en dinero de cesiones, por valor de metro cuadrado según avalúo Comercial **No.0881-2021**, realizado por la "EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA" se determinó el valor así:

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESSION TIPO A	m ²	101,97	\$ 1.593.000	\$ 162.438.210
VALOR TOTAL TERRENO:				\$ 162.438.210
VALOR TOTAL SERVICIO DE AVALUO:				\$ 4.522.000
VALOR TOTAL: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$ 166.960.210)				

Que en virtud de lo anterior, la Secretaria de Planeación.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar la correspondiente liquidación de la obligación urbanística correspondiente al área de cesión a compensar en dinero establecida en la **RESOLUCIÓN No. 0418 de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II"**, adeudada a favor del tesoro Municipal, respecto del predio ubicado en la calle 3 No. 7-116 identificado con el folio de matrícula **No.176-128180** y código catastral No. **01-00-0039-0034-000**, de propiedad de las señoras **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.936.443 de Bogotá y **MARIA ELVIRA VARILA** identificada con cédula de ciudadanía No.41.472.092 de Bogotá.

ARTÍCULO SEGUNDO: VALOR. - El área y monto de las obligaciones urbanísticas establecidas en la **RESOLUCIÓN No. 0418 de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II"**, por concepto de compensación de cesión en **DINERO** a tener en cuenta corresponde a un área a liquidar de **101,97 M2**, cuya cantidad debe ser compensada en dinero, conforme a la siguiente tabla:



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"

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CESION TIPO A	m ²	101,97	\$ 1.593.000	\$ 162.438.210
VALOR TOTAL TERRENO:				\$ 162.438.210
VALOR TOTAL SERVICIO DE AVALUO:				\$ 4.522.000
VALOR TOTAL: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE (\$ 166.960.210)				

PARÁGRAFO PRIMERO.- Hace parte integral de la presente resolución el avalúo No.0881-2021, realizado por la "EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, cuya copia se le entrega al titular de la licencia.

ARTÍCULO TERCERO: TÉRMINO.- Se concede el término de 30 días calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, para que se realice el pago de la obligación urbanística o suscribir un acuerdo de pago en los términos requeridos por la Secretaría de Hacienda, definido en las **RESOLUCIÓN No. 0418 de 2016 "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA, COMERCIO TIPO II** bajo el número **25126-016-0086** respecto del predio ubicado en la la calle 3 No. 7-116 identificado con el folio de matrícula **No. 176-128180** y código catastral No. **01-00-0039-0034-000**, de propiedad de las señoras **CLARA GLADYS ACOSTA PARDO Y MARIA ELVIRA VARILA.**

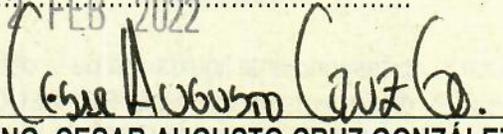
ARTÍCULO CUARTO: EJECUTORIA. - Una vez ejecutoriada, el presente acto administrativo presta mérito ejecutivo en relación con las obligaciones aquí establecidas.

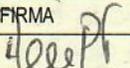
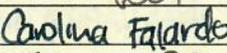
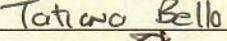
ARTICULO QUINTO: Notificar y comunicar la presente resolución en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de La Ley 1437 de 2011 CPACA.

ARTICULO SEXTO: Contra la presente resolución procede únicamente el recurso de reposición dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la misma, en los términos señalados en la Ley 1437 de 2011 CPACA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los.....22 FEB 2022.....


ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretario de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	ANA PATRICIA MARTINEZ VARGAS		Abogada Contratista BIM.
Elaboró	CAROLINA FAJARDO RIVEROS		Ing. Catastral y Geodesta - Contratista
Revisó	TATIANA BELLO RODRIGUEZ		Ing. Catastral y Geodesta - Contratista
Revisó	SAUL DAVID LONDOÑO		Asesor Jurídico Externo - Contratista
Revisó	DIANA MARCELA RICO NAVARRETE		Directora de 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 - 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-GER-701118