

RESOLUCIÓN No 019 DE 2024  
(JULIO 31 DE 2024)

**"FOR LA CUAL SE RECONOCE EL BENEFICIO DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL POR EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS PARA EL PROYECTO GIRASOLES"**

La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá – Cundinamarca en ejercicio de las funciones conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, la Ley 1437 de 2011, la Ley 388 de 199, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo No. 16 de 2014.

**CONSIDERANDOS**

Que la Constitución Política en sus artículos 13 y 209 consagran el derecho a la igualdad de todos los ciudadanos y como principio que debe ser aplicado en el ejercicio de la función administrativa.

Que en concordancia con lo señalado en el numeral 3 del artículo 2 de la ley 388 de 1997, establece como principios del ordenamiento territorial, entre otros, el reparto equitativo de cargas y beneficios.

. Así mismo, el artículo 38 de la misma ley de forma específica establece:

*" Artículo 38º.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*

*Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito."*

El índice de edificabilidad adicional proviene de la asunción de una carga general y no de la norma urbanística, es la forma de mantener la igualdad y equilibrar al particular que asume una obligación que no le corresponde, por cuanto la misma le corresponde al Estado, pero el momento de reconocimiento de la misma, es cuando efectivamente se haya comprobado materialmente que la carga fue asumida, de ahí que su reconocimiento solo puede ser efectuado cuando materialmente el Estado comprueba que se ha ejecutado en debida forma aquella obligación.

Con fundamento en lo anterior, podemos mencionar que una vez se establece la carga surge un derecho para el particular que la asume, en el sentido que el Estado le reconozca su beneficio, el cual está representado en una mayor edificabilidad conforme a lo señalado en el ordenamiento territorial, pero el reconocimiento y efectividad del derecho sólo surge para el Estado cuando el particular cumple con su obligación de acuerdo con las normas que regulan el reparto equitativo de cargas y beneficios, bien sea efectuando la transferencia de suelo de carga general o ejecutando las obras de carga general, o ambas a la vez, que permitan identificar el cumplimiento de la asunción de la carga general.

Que, en tal sentido, el Acuerdo 016 de 2014 adoptó la revisión general ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá, el cual en forma expresa señalo en su artículo 97 el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en los siguientes términos

*“Artículo 97. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Los propietarios de los predios a los que se le haya asignado el tratamiento urbanístico de Desarrollo en suelo urbano y en suelos de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, o que se encuentren localizados al interior de Macroproyectos de Interés Social Nacional, o en las demás zonas receptoras que sean definidas por el Municipio de Cajicá, que sean objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad cuando asuman cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades :*

- a. Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes de matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos y/o suelos requeridos para la construcción de equipamientos colectivos.*
- b. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios y PTAR y/o plantas de tratamiento de potabilización*
- c. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas locales tales como equipamientos colectivos.*

*El aumento de edificabilidad se establecerá en el plan parcial o la correspondiente licencia de urbanización, o en la resolución de adopción del Macroproyecto según el caso de acuerdo con las siguientes equivalencias:*

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos	1	2
Obras de la malla vial arterial	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4

Que el artículo 99 inciso 3 de la ley 388 de 1997, modificado por la ley 1796 de 2016 artículo 35, establece en que *“El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma”.*, licencia urbanística entre las que se encuentra la urbanización, es así como el predio se puede desarrollar con base en las normas que

concedieron aquella, y entre las que se contempló el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que en aplicación del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, el predio identificado con folio de matrícula No. 176-7568 y código catastral No. 00-00-0002-2233-000 fue objeto de la actuación de urbanización a través de la Resolución No. 403 del 26 de mayo de 2015, mediante la cual se otorga licencia de urbanización para el Proyecto Girasoles”, en la cual se establecieron los suelos de carga general a asumir por el citado proyecto, en cuyo cuadro de áreas se describieron de la siguiente manera:

<b>TOTAL, EXIGENCIA ÁREAS DE CESIÓN</b>		<b>39.313,43</b>	<b>30,00%</b>
<b>TOTAL, PROPUESTA AREAS CESIÓN</b>		<b>49.599,16</b>	<b>37,85%</b>
<b>ÁREA EXIGENCIA DE CESION VIAS LOCALES VEHICULARES Y PEATONALES</b>		<b>6.552,24</b>	<b>5,00%</b>
<b>4,1</b>	<b>Total, Cesión - Vías Locales Propuestas</b>	<b>7.599,19</b>	<b>5,80%</b>
	Vía Paralela Sector Comercial (Sección 9mts - VU-03 Art. 48 Acuerdo 16 de Dic. De 2014) Vía de Ingreso a la Manzana 1 (Lotes 1 y 2) - Ver Cuadro de Mojones	2.783,09	2,12%
	Vías locales - Vehicular VU3 / Incluye Área de Ingreso directo a Manzanas 2, 3, 4 y 5	4.816,10	3,68%
<b>ÁREAS EXIGENCIA DE CESION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>32.761,19</b>	<b>25,00%</b>
<b>4,2</b>	<b>Total, Cesión Publica Propuesta</b>	<b>41.999,97</b>	<b>32,05%</b>
	Zona Verde 1	5.197,27	3,97%
	Zona Verde 2 Incluye Espejo de Agua	10.393,16	7,93%
	Zona Verde 2.1. / VIS - VIP por La Calle 3 RA	4.138,25	3,16%
	Zona Verde 2.2 / Manzana 1 Costado Vía Proyectada - Sector Comercial	3.115,97	2,38%
	Zona Verde 2.3 / Manzana 6 Costado Calle 3 RA	1.522,00	1,16%
	Zona Verde 3	8.394,57	6,41%
	Zona Verde Manzana 2 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.167,89	1,65%
	Zona Verde Manzana 3 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.450,54	1,87%
	Zona Verde Manzana 4 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.387,23	1,82%
	Zona Verde Manzana 5 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.233,09	1,70%
<b>CESION ADICIONAL (CTA Propuesta - CTA Exigida) + (Vías adicionales)</b>		<b>21.708,86</b>	
	KR. 6TA - (Plan Vial Arterial Art. 98 PBOT)	5.138,82	
	CALLE 4 - (Plan Vial Arterial Art. 98 PBOT)	4.215,92	
	AV. PARALELA SECTOR COMERCIAL (Sección Adicional de 6Mts)	1.693,94	
	MAYOR PERFIL CALLE 3RA	1.421,43	

Que el fideicomiso denominada El Banco, identificado con NIT No. 830.053.812-2 cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. identificada con NIT No. 860.531.315-3, y actuando en calidad de fideicomitente la sociedad Arquitectura y concreto SAS, identificada con NIT No.

800.093.117-3, procedió a constituir jurídicamente la urbanización, para lo cual segregó las áreas y/o suelos de carga general antes descritos en la licencia de urbanización, a través de la escritura pública No. 1366 del 18 de Diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Cajicá, con fundamento en la Resolución No. 403 del 26 de mayo de 2015 y el plano No A00 y A01, aprobado por la Secretaría de Planeación de Cajicá, debidamente inscritas ante la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá, áreas y folios de matrícula asignados que se describen a continuación:

DESCRIPCION	AREA	FOLIO MATRICULA
Zona Verde Manzana 2 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.167,89	176-172519
Zona Verde Manzana 3 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.450,54	176-172520
Zona Verde Manzana 4 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.387,23	176-172521
Zona Verde Manzana 5 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.233,09	176-172522
KR. 6TA - (Plan Vial Arterial Art. 98 PBOT)	5.138,82	176-172524
CALLE 4 - (Plan Vial Arterial Art. 98 PBOT)	4.215,92	176-172526
AV. PARALELA SECTOR COMERCIAL (Sección Adicional de 6Mts)	1.693,94	176-172527
MAYOR PERFIL CALLE 3RA	1.421,43	176-172525
TOTAL, AREA	21.708,86	

Que a través de la Resolución No. MOD L.V. 660 del 2 de octubre de 2019, la secretaría de planeación procedió a conceder modificación a la Resolución No. 403 del 26 de Mayo de 2015 "Por la cual se otorgó licencia de urbanización y licencia de construcción modalidad demolición total, obra nueva, apartamentos modelo y cerramiento para el Proyecto Girasoles", la cual fue debidamente protocolizada a través de la escritura pública No. 1366 del 18 de diciembre de 2019 de la Notaría Única de Cajicá, la cual fue debidamente e inscrita ante la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá, en dicho instrumento se efectuó la incorporación jurídica de las áreas de cesión obligatorias a título gratuito y las áreas de suelo imputable al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a favor del Municipio con la comparecencia de éste en el acto a través del alcalde Municipal.

En la actuación urbanística autorizada y en el instrumento público mediante el cual se efectúa la incorporación jurídica de dichas áreas, no se efectuó cambio alguno a las áreas de suelo a transferir como asunción de carga general en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, las cuales se describen a continuación conforme a los títulos (escritura pública) mediante los cuales se efectúa la incorporación jurídica a favor del Municipio, y que se encuentran materializadas de la siguiente manera:

**AREAS DE SUELO IMPUTABLE AL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ARTICULO 97 DEL PBOT PROYECTO GIRASOLES – RESOLUCION 403 DEL 26 DE MAYO DE 2015.**

**1). AREA ADICIONAL MANZANA 2: Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172519.** Con área de dos mil ciento sesenta y siete punto ochenta y nueve metros cuadrados (2167.89 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M137 al M138 en 5.97 metros, del M138 al M139 en 6,13 metros en línea curva, del M139 al M140 en 102.31 metros, del M140 al M141 en 5.50 metros en línea curva, del M141 al M142 en 98.77 metros, del M142 al M132 en 19,29 metros en línea curva, del M132 al M133 en 5.37 metros, del M133 al M134 en 7.16 metros, del M134 al M135 en 7.36 metros, del M135 al M136 en 114.05 metros, del M136 al M137 en 98.17 metros y encierra.

**Nota:** dentro del área descrita y alinderada anteriormente no se incluye la vía local acceso manzana 2 demarcada en el plano que se presenta para su protocolización con este instrumento público. -----

**2) AREA ADICIONAL MANZANA 3. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172520.** Con área de dos mil cuatrocientos cincuenta punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (2450.54 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M130 al M129 en 5.50 metros en línea curva, del M129 al M103A en 107.86 metros, del M103A al M103 en 19.29 metros en línea curva, del M103 al M104 en 7.19 metros, del M104 al M105 en 5.29 metros, del M105 al M106 en 3.37 metros, del M106 al M107 en 4.08 metros, del M107 al M108 en 2.50 metros, del M108 al M128 en 127.99 metros, del M128 al M127 en 112.79 metros, del M127 al M127A en 3.81 metros, del M127A al M133 en 11.1 metros, del M133 al M132 en 5.37 metros, del M132 al M131 en 19.29 metros en línea curva, del M131 al M130 en 98.77 metros y encierra. -

**Nota:** dentro del área descrita y alinderada anteriormente no se incluye la vía local acceso manzana 3 demarcada en el plano que se presenta para su protocolización con este instrumento público.

**3.) AREA ADICIONAL MANZANA 4. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172521** Con área de dos mil trescientos ochenta y siete punto veintitrés metros cuadrados (2.387.23 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M100 al M101 en 5.50 metros en línea curva, del M101 al M102 en 107.86 metros, M102 al M103 en 19.29 metros en línea curva, del M103 al M104 en 7.19 metros, del M104 al M98 en 16.13 metros, del M98 al M99 en 117.32 metros, del M99 al M81 en 114.13 metros, del M81 al M80 en 10.04 metros, del M80 al M100 en 122.33 metros y encierra.

**Nota:** dentro del área descrita y alinderada anteriormente no se incluye la vía local acceso manzana 4 demarcada en el plano que se presenta para su protocolización con este instrumento público.

**4. AREA ADICIONAL MANZANA 5. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172522** Con área de dos mil doscientos treinta y tres punto cero nueve metros (2.233.09 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M74 al M75 en 5.50 metros en línea curva, del M75 al M76 en 105.24 metros, del M76 al M77 en 4.86 metros en línea curva, del M77 al M78 en 7.25 metros, del M78 al M79 en 103.49 metros, del M79 al M71 en 116.37 metros, del M71 al M72 en 5.44 metros, del M72 al M73 en 4.58 metros, del M73 al M74 en 122.33 metros y encierra.

**Nota:** dentro del área descrita y alinderada anteriormente no se incluye la vía local acceso manzana 5 demarcada en el plano que se presenta para su protocolización con este instrumento público.

**5) AREA AFECTACIÓN AVENIDA 6ta: Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172524.** Con área de cinco mil ciento treinta y ocho punto ochenta y dos metros cuadrados (5.138.82 M2), está conformada por tres secciones, así: sección 1: Del

mojón M41A al M41 en 26,58 metros, del M41 al M40 en 17.01 metros, del M40 al M39 en 36.32 metros, del M39 al M38 en 22.52 metros, del M38 al M37 en 50.95 metros, del M37 al M36 en 95.91 metros, del M36 al M35 en 36.36 metros, del M35 al M56 10.36 metros, del M56 al M55 en 16.91 metros, del M55 al M54 en 20.95 metros, del M54 al M53 en 40.27 metros, del M53 al M52 en 3.25 metros, del M52 al M51 en 27.90 metros, del M51 al M50 en 30.84 metros, del M50 al M49 en 17.76 metros, del M49 al M48 en 27.93 metros, del M48 al M47 en 18.88 metros, del M47 al M46 en 27.23 metros, del M46 al M45 en 12.83 metros, del M45 al M44 en 15.65 metros, del M44 al M43 en 14.23 metros, del M43 al M42 en 11.30 metros, del M42 al M41A en 10.42 metros. Sección 2: Del mojón M34A al M34 en 26.23 metros, del M34 al M33 en 50.09 metros, del M33 al M32 en 28.90 metros, del M32 al M31 en 25.93 metros, del M31 al M30 en 4.18 metros, del M30 al M29B en 4.91 metros, del M29B al M73 en 6.70 metros, del M73 al M72 en 4.58 metros, del M72 al M71 en 5.44 metros, del M71 al M71A en 50.81 metros, del M71A al M70 en 74.61 metros, del M70 al M34A en 9.76 metros. Sección 3: Del mojón M29A al M29 en 15.05 metros, del M29 al M28 en 21.59 metros, del M28 al M27 en 74.24 metros, del M27 al M26A en 15.25 metros, del M26A al M26B en 12.96 metros, del M26B al M87 en 23.17 metros, del M87 al M86 en 3.85 metros, del M86 al M85 en 20.83 metros, del M85 al M84 en 7.28 metros, del M84 al M83 en 12.20 metros, del M83 al M82 en 22.52 metros, del M82 al M81 en 4.05 metros, del M81 al M80 en 10.04 metros, del M80 al M29A y encierra en 6.98 metros y encierra.

**6. AREA AFECTACIÓN MAYOR PERFIL CALLE 3ª: Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172525.** Con área de mil cuatrocientos veintinueve punto cuarenta y tres metros cuadrados (1.421.43 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M1 al M1A en 10.52 metros, del M1A al M2 en 243.51 metros, del M2 al M1D en 5.21 metros, del M1D al M1C en 162.81 metros, del M1C al M60A en 14.12 metros, del M60A al M1B en 8.87 metros, del M1B al M42 en 57.20 metros, del M42 al M41A en 10.42 metros, del M41A al M1 y encierra 6.24 metros.

**7). AREA AFECTACIÓN CALLE 4ª Y MAYOR PERFIL. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172526.** Con área de cuatro mil doscientos quince punto noventa y dos metros cuadrados (4.215.92 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M5 al M5A en 11.13 metros, del M5A al M137 en 118.01 metros, del M137 al M138 en 5.97 metros, del M138 al M77 en 16.27 metros, del M77 al M78 en 7.25 metros, del M78 al M70 en 121.40 metros, del M70 al M34A en 9.76 metros, del M34A al M34B en 11,28 metros, del M34B al M35 en 5,98 metros; del M35 al M56 en 10.36 metros, del M56 al M57 en 61.49 metros, del M57 al M58A en 10.38 metros, del M58A al M57A en 12.12 metros, del M57A al M3B en 125.89 metros, del M3B al M4 en 1.38 metros, del M4 al M4A en 40.39 metros, del M4A al M5 y encierra en 21.40 metros.

**8) AREA AFECTACIÓN MAYOR PERFIL CALLE COMERCIAL. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-172527.** Con área de mil seiscientos noventa y tres puntos noventa y cuatro metros cuadrados (1.693.94 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: Del mojón M1B al M60 en línea curva en 4.47 metros, del M60 al M59 en 23.52 metros, del M59 al M58 en 251.26 metros, del M58 al M57 en línea curva en 6.22 metros, del M57 al M58A en 10.38 metros, del M58A al M60A en 280.73 metros, del M60A al M1B y encierra en 8.87 metros

**PARAGRAFO 1:** No obstante, la anterior mención las áreas de cesión voluntaria antes enunciadas en relación con el sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios solamente tendrán derecho a acogerse a este aquellas que hayan quedado expresamente en la licencia de la urbanización como cargas generales sometidas a este sistema de reparto conforme al artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, su descripción corresponde a los planos de urbanización aprobados por la secretaria de Planeación.

**PARAGRAFO 2:** A pesar de las áreas en metros cuadrados señaladas, el municipio en cualquier momento podrá proceder y efectuar el levantamiento topográfico de dichas áreas a fin de verificar y validar su cabida y extensión.

Que teniendo en cuenta la situación previamente descrita, el área transferida a favor del municipio y que puede ser objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, en concordancia con lo señalado en la Circular No 01 de 2015, así como la licencia de urbanización No. 403 del 26 de mayo de 2015, modificada mediante la Resolución MOD L.V. 660 del 2 de octubre de 2019, puede acceder por transferencia de suelo a una edificabilidad adicional equivalente a 43.417,72 metros cuadrados a la cual corresponderá ser aplicada la tabla de edificabilidad adicional en el desarrollo de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización conforme a las licencias debidamente concedida.

Que en consecuencia de lo establecido en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá, se tiene que en virtud del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del proyecto denominado " Girasoles" desarrollado en el predio identificado el predio identificado con folio de matrícula No. 176-7568 y código catastral No. 00-00-0002-2233-000 fue objeto de la actuación de urbanización a través de la Resolución No. 403 del 26 de Mayo de 2015, cuyo titular de dichos derechos es el fideicomiso denominado El Banco, identificado con NIT No. 830.053.812-2 cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. identificada con NIT No. 860.531.315-3, y actuando en calidad de fideicomitente la sociedad Arquitectura y concreto SAS, identificada con NIT No. 800.093.117-3, las cuales cumplieron con su obligación de transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de las áreas previamente descritas e identificadas con los folios de matrículas indicados, teniendo en cuenta que la transferencia se efectúa para los sistemas estructurantes consagrados en el artículo 97 del Acuerdo 176 de 2014 en la forma señalada en la licencia de urbanización, el cual concede por cada metro cuadrado de suelo de carga general se accede a dos metros cuadrados de edificabilidad adicional, conforme a las normas urbanísticas aplicables al predio objeto del beneficio.

Que la edificabilidad adicional reconocida por la presente resolución podrá hacerse uso en el proyecto denominado Girasoles, en sus diferentes áreas útiles resultantes del proceso de urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo 16 de 2014 artículo 97, y durante la ejecución del mismo conforme a lo establecido en el Decreto Único 1077 de 2015 en relación con la expedición de las licencias de construcción, bien sea por encontrarse vigente la licencia de urbanización o por haberse consolidado la parcelación al cumplir con todas las obligaciones allí impuestas.

Que, conforme a lo expuesto con antelación, la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** a favor de los titulares de la licencia de urbanización contenida en la Resolución No 403 del 26 de mayo de 2015, y demás actos modificatorios, por medio de la cual se otorga licencia de urbanización para el proyecto denominado "Girasoles" en el predio identificado el predio identificado con folio de matrícula No. 176-7568 y código catastral No. 00-00-0002-2233-000 en mayor extensión, cuyo titular de dichos derechos es el fideicomiso denominado El Banco, identificado con NIT No.

830.053.812-2 cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. identificada con NIT No. 860.531.315-3, y actuando en calidad de fideicomitente la sociedad Arquitectura y concreto SAS, identificada con NIT No. 800.093.117-3, proyecto urbanístico denominado Girasoles, los derechos de edificabilidad adicional con ocasión de la asunción de cargas generales en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Reconocer a favor de los titulares de la licencia de parcelación contenida en la Resolución No 403 del 26 de mayo de 2015, y demás actos modificatorios, por medio de la cual se otorga licencia de urbanización para el proyecto “Girasoles” en el predio identificado el predio identificado con folio de matrícula No. 176-7568 y código catastral No. 00-00-0002-2233-000 en mayor extensión, cuyo titular de dichos derechos es el fideicomiso denominado El Banco, identificado con NIT No. 830.053.812-2 cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. identificada con NIT No. 860.531.315-3, y actuando en calidad de fideicomitente la sociedad Arquitectura y Concreto SAS, identificada con NIT No. 800.093.117-3, proyecto urbanístico denominado Girasoles, en virtud de la transferencia de suelo en los términos señalados en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 y la señalada licencia de urbanización, una edificabilidad adicional equivalente a cuarenta y tres mil cuatrocientos diecisiete punto setenta y dos metros cuadrados (43.417.72 m<sup>2</sup>) para el citado proyecto, por cuanto dichos suelos de carga general se encuentran debidamente transferidos a favor del Municipio, lo anterior conforme a la aplicación de la equivalencia establecida en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, a saber:

<b>TRANSFERENCIA DE SUELO - DESTINACION</b>	<b>AREA TRANSFERIDA</b>	<b>2 metros cuadrados de edificabilidad adicional</b>	<b>FOLIO MATRICULA</b>
Zona Verde Manzana 2 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.167,89	4335,78	176-172519
Zona Verde Manzana 3 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.450,54	4901,08	176-172520
Zona Verde Manzana 4 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.387,23	4774,46	176-172521
Zona Verde Manzana 5 - Cesión adicional para mayor edificabilidad y/o altura	2.233,09	4466,18	176-172522
KR. 6TA - (Plan Vial Arterial Art. 98 PBOT)	5.138,82	10277,64	176-172524
CALLE 4 - (Plan Vial Arterial Art. 98 PBOT)	4.215,92	8431,84	176-172526
AV. PARALELA SECTOR COMERCIAL (Sección Adicional de 6Mts)	1.693,94	3387,88	176-172527
MAYOR PERFIL CALLE 3 RA	1.421,43	2842,86	176-172525
<b>TOTAL, AREA</b>	<b>21.708,86</b>	<b>43417,72</b>	

**Parágrafo:** Sin perjuicio de las áreas mencionadas y que se encuentran declaradas en los folios de matrícula, en caso de que estas sean menores a las allí señaladas el municipio

podrá efectuar las aclaraciones de áreas en los instrumentos públicos y en consecuencia, ajustar los beneficios de edificabilidad adicional a dichas áreas.

**ARTICULO TERCERO:** Los beneficiarios de la edificabilidad adicional, fideicomitentes titulares de la licencia de parcelación, podrán hacer uso de esta durante todas las etapas de desarrollo por construcción del proyecto denominado Girasoles.

**ARTICULO CUARTO:** Con la expedición de la presente resolución el Municipio ejercerá la posesión jurídica de los inmuebles identificados con folio de matrícula No 176-172519, 176-172520, 176-172521, 176-172522, 176-172524, 176-172525, 176-172526, 176-172527, los cuales hacen parte integral de la presente resolución, sin que le sea oponible por parte de los titulares de la licencia objeción alguna, los cuales se comprometen a que el inmueble se encuentra libre de cualquier tipo de acción que pueda recaer sobre el mismo, en todo caso será su obligación salir al saneamiento en los casos de ley a favor del Municipio.

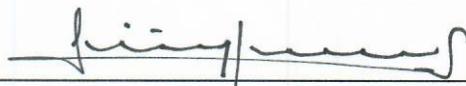
Parágrafo. En caso de que por cualquier motivo sobre el inmueble pueda recaer alguna acción que pretenda discutir el derecho de dominio a favor del municipio, este podrá no sólo efectuar los llamados o denuncias pertinentes frente a los titulares de la licencia, y podrá dar inicio al trámite de revocatoria directa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar la presente Resolución en los términos establecidos por el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo CPACA.

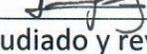
**ARTICULO SEXTO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá ser interpuesto dentro los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos señalados en el artículo 76 del CPACA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Cajicá, a los \_\_\_\_\_ (31) días del mes de Julio de 2024



**ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS**  
Secretaria de Planeación

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
<b>Proyecto</b>	Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico S.P.
<b>Revisó</b>	Hernán Darío Gracia Mancera		Director de Desarrollo Territorial
<b>Aprobó</b>	Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria 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.			