



RESOLUCIÓN No. 113  
(27 DE DICIEMBRE DE 2017)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA EL COBRO POR CONCEPTO DE LOS COSTOS DE  
LOS AVALUOS COMERCIALES QUE SE ORIGINEN EN VIRTUD A LOS PROCESOS DE  
COBRO POR CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS**

LA GERENTE DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN  
TERRITORIAL DE CHÍA - IDUVI,

En uso de sus atribuciones legales especialmente las conferidas por los Acuerdos 017 de 2000 expedido por el Concejo Municipal de Chía, el Decreto Municipal 56 de 2014 expedido por el Alcalde Municipal de Chía, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo tercero del Código de Procedimiento Administrativo y, de lo Contencioso Administrativo consagra los principios de la administración pública señalando que *"Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales. 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 a su vez el numeral 11, ibidem, estableció: *"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 procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa"*.

Que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo también en el numeral 12, del artículo tercero dispuso: *"En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas"*.

Que el Alcalde Municipal de Chía mediante el Decreto 56 de 2014, fusionó el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Chía con el Banco Inmobiliario del Municipio de Chía y estructuró una nueva entidad denominada Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, como un establecimiento público del orden municipal, adscrito al Despacho del Alcalde Municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente.

Que el literal A, numeral 1 del artículo décimo del Decreto 56 de 2014, determina dentro de las funciones generales de la entidad, entre otras la de adquirir en nombre y representación del Municipio, las zonas de cesión y será el receptor y administrador de las mismas; en consecuencia,





verificará su entrega real, su uso o destinación, sin perjuicio de las acciones técnicas y/o legales que deba iniciar para su recuperación.

Que a su vez el numeral 2 del artículo décimo octavo del referido Decreto 56 de 2014, define dentro de las funciones del Gerente General la de ejecutar las decisiones del Consejo Directivo, dictar los actos administrativos que le correspondan y realizar las actividades conducentes al cumplimiento de los objetivos del Instituto.

Que la Ley 9 de 1989 determinó en su artículo séptimo la posibilidad de compensar las cesiones obligatorias gratuitas en los siguientes términos: *"(...) Cuando las áreas de cesión para 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. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan. (...)"*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.6 indicó las obligaciones del titular de la licencia, artículo que a su vez fue modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017 el cual entre otras determina la siguiente obligación: *"2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida"*.

Que en virtud a lo anterior, corresponde al titular de la licencia urbanística o a quien haga sus veces, dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas generadas por la licencia, obligación que puede ser compensada en dinero, tal y como lo señala el artículo 94 del Acuerdo 100 de 2016 - Plan de Ordenamiento Territorial el cual dispone entre otras cosas lo siguiente: *"... La estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de valorización"*.

Que así mismo el Acuerdo Municipal 17 de 2000 señaló en el artículo 69.5 en su párrafo primero entre otras cosas lo siguiente: *"... El valor correspondiente se determinara con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes"*

Que la Resolución 620 de 2008 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en su artículo 28 reglamenta los avalúos comerciales de las áreas de cesión que van a ser objeto de compensación.

Que en virtud de lo anterior, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI, no puede generar erogaciones pecuniarias con el fin de asumir el costo de dichos avalúos por la omisión del titular de la licencia y/o quien haga sus veces, siendo esta una obligación establecida en la correspondiente licencia urbanística y en la normatividad que para el caso aplica.

Que en consecuencia,





**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ordenar el cobro por el costo de los avalúos comerciales que deba contratar el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI en virtud de los procesos de liquidación por compensación de las cesiones obligatorias gratuitas, generadas a partir de los correspondientes licenciamientos urbanísticos, costo que deberá asumir el titular de la licencia o quien haga sus veces, en caso de no allegar el avalúo comercial requerido para el trámite.

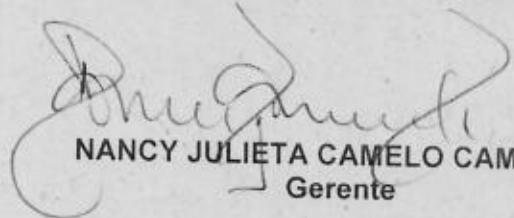
**PARAGRAFO:** Serán objeto de cobro los costos de los avalúos contratados y elaborados para este efecto con anterioridad a la vigencia de la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO:** Comuníquese el contenido de la presente Resolución al Área Financiera para dar trámite a los asuntos de su competencia.

**ARTICULO TERCERO:** La presente Resolución rige a partir de su publicación.

**NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Se expide en el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial (IDUVI), a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

  
**NANCY JULIETA CAMELO CAMARGO**  
Gerente

Proyectó: Arq. Pedro Ignacio Nieto Hernández – Gestión Inmobiliaria IDUVI  
Revisó: Nancy Janneth Agudelo Moreno – Jefe Asesora Jurídica IDUVI  
Andrés Rene Moreno Bernal – Asesor Externo - IDUVI