



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ  
DESPACHO MUNICIPAL

DECRETO No. 053  
(15 AGO 2013)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 067 de 2009, POR EL CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ, CUNDINAMARCA Y SE EXONERA DEL PAGO DEL EFECTO PLUSVALIA EN UN PREDIO DEL MUNICIPIO"**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICA**

En uso de las facultades conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, y la Ley 388 de 1997

**CONSIDERANDO**

Que mediante el Decreto No. 067 de 2009 se liquidó el efecto plusvalía en el municipio de Cajicá y se determinó el monto de la respectiva participación para el predio que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria 176-0046998, y código catastral No 25126000000040630 como se observa en la siguiente tabla:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 4 A		
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA									
HECHO GENERADOR		Rural a Corredor Vial Suburbano					HOJA No.		
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 21 de 2008							
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Matrícula Inmobiliaria	Valor Contribución 2013
88	7070	25126000000040630	SUAREZ SUANCHA ÁLVARO	C	000079153455	EL ROSAL	21,694	176-0046998	99,319,206

Que el 21 de abril de 2010 fue inscrita la liquidación del efecto plusvalía, realizada mediante el Decreto 067 de 2009, en el folio de matrícula inmobiliaria 176-0046998, correspondiente al predio con cédula catastral No. 25126000000040630.

Que el señor **ÁLVARO SUAREZ SUANCHA**, identificado con la cédula de ciudadanía No 79.153.455 de Bogotá, como Propietario del predio denominado el Rosal e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 176-0046998, y código catastral No 25126000000040630, solicita no gravar el predio el Rosal con el impuesto de Plusvalía. A la solicitud allega copia de la Licencia de construcción No 3109 de Junio 23 de 2000, Copia de la Licencia No 1299 de Septiembre 9 de 2004, copia de la liquidación de impuestos de delineación y construcción de vías No 4023, de Noviembre trece (13) de dos mil tres (2003), recibo de pago No 327964 de la misma fecha, Copia de la Resolución 382 de siete de Septiembre de 2004.

Que la Solicitud presentada por el señor **ÁLVARO SUAREZ SUANCHA**, la fundamenta en los siguientes hechos:

1. Que el predio el Rosal, afectado en la actualidad con el impuesto de Plusvalía, requeriría que se hubiere notificado personalmente para ejercer el debido proceso (Art 29 C.P. y CCC Art 14, 28, 44, 48)
2. Que en el Plano de usos y tratamientos Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, el predio el Rosal, se encuentra como institucional.
3. Que el predio el Rosal desde el año 2000 se encuentra con permiso vigente del uso de suelo para INSTITUCIONAL, por lo que considera que al haberlo elevado a semiurbano-corredor vial

***Progreso con Responsabilidad Social***



053  
15 AGO 2013

en el año 2010 por el PBOT, no mejora la condición que ya pesa en el predio como Institucional desde el año 2000.

4. Aclara igualmente que el acto administrativo tiene carácter ejecutorio, y produce efectos jurídicos una vez cumplidos los requisitos de publicación o notificación, lo cual faculta a la administración o cumplirlo o a hacerlo cumplir.
5. Expresa que la fuerza de ejecutoria de los actos administrativos, es decir su ejecutividad, depende entonces de dos aspectos fundamentales:
  - a. La Presunción de Legalidad del Acto Administrativo, siempre que no haya sido desvirtuada
  - b. y, su Firmeza, que se obtiene según el Art 62 del Decreto 01 de 1984.
6. Expresa que la existencia del acto administrativo que dio origen a la existencia del Colegio Dwigt David Eisenhower, en el predio el Rosal está ligada al momento en que la voluntad de la administración se manifiesta a través de una decisión, aclara que el acto administrativo existe, tal y como lo señala la doctrina, y en si mismo lleva envuelta la prerrogativa de producir efectos jurídicos, es decir, de ser eficaz. De igual manera, la existencia del acto administrativo está ligada a su vigencia, la cual se da por regla general desde el momento mismo de su expedición, condicionada, claro está, a la publicación o notificación del acto, según sea, de carácter general o individual.
7. Expone igualmente que el Predio el Rosal como consta en escrituras y registro público duro afectado por el Desarrollo vial del Norte de Bogotá por espacio de más de 10 años, con lo que dicha afectación implicaba sobre todo en materia económica y una vez construida la vía de la variante de Cajicá, se tuvo que ceder parte del lote para la ejecución de la obra, y aclara que la indemnización del estado por los terrenos que se ocuparon en la vía no serán sujeto de ningún impuesto por cesión voluntaria a favor de la nación, incluyendo el de ganancia ocasional, por lo anterior considera que al imponerle un impuesto de plusvalía se estaría violando dicho principio.
8. El predio gozaba de un uso de suelo rural de Agricultura intensiva con usos complementarios de vivienda campestre institucional entre otros, pero se encontraba ya desarrollado y con servicios públicos de varias décadas construido por la comunidad de Calahorra.

Que la Ley 388 de 1997, establece en su Art 74: *"Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:*

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
2. *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
3. *La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*

*En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso."*

### **Progreso con Responsabilidad Social**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ  
DESPACHO MUNICIPAL

15 AGO 2013

Que según el artículo 1 del Decreto 067 de 2009, el efecto de la plusvalía y el valor de la contribución por plusvalía, por metro cuadrado de terreno, para cada una de las zonas generadoras en el suelo rural es indicado en el siguiente cuadro: **EFFECTO DE LA PLUSVALIA Y VALOR DE LA CONTRIBUCION POR M2, POR ZONAS Y POR HECHOS GENERADORES EN SUELO RURAL.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

EFFECTO DE LA PLUSVALÍA Y VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN POR M <sup>2</sup> , POR ZONAS Y POR HECHOS GENERADORES EN SUELO RURAL								
			P <sub>1</sub> Indicador 2007	P <sub>2</sub> Indicador 2008	P <sub>3</sub> Indicador 2008	Diferencia	Tamaño	Contribución
Rural a Urbano	1	Capellanía	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	2	El Misterio	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
Rural a Expansión urbana	1	Capellanía	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	2	El Rocío	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	3	El Misterio	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	4	Granjitas	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	5	Canelón	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
Centro Poblado Rural a Urbano	1	Chuntame	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
Rural a Corredor Vial Suburbano	1	Calahorra	126.000	136.080	150.000	13.920	0,3	4.176
	2	Canelón	126.000	136.080	150.000	13.920	0,3	4.176
	3	Chuntame 1	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	4	Chuntame 2	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	5	Río Grande	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
Rural a Suburbano Residencial	1	Río Grande	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	2	Chuntame	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	3	Canelón	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	4	Calahorra	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
Rural a Suburbano Industrial	1	Chuntame	66.000	71.280	80.000	8.720	0,3	2.616
	2	Río Grande	66.000	71.280	80.000	8.720	0,3	2.616
Agropecuario a Vivienda Campestre	1	Calahorra	126.000	136.080	150.000	13.920	0,3	4.176
	2	Chuntame Sur	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	3	Chuntame Centro	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	4	Chuntame Norte	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
Agropecuario a Residencial en Centro Poblado (cambio de uso y mayor	1	Camino de los Vargas	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700

**Progreso con Responsabilidad Social**



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ  
DESPACHO MUNICIPAL

11 AGO 2013

EFECTO DE LA PLUSVALÍA Y VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN POR M <sup>2</sup> , POR ZONAS Y POR HECHOS GENERADORES EN SUELO RURAL								
	Zona	Nombre Sector	Valor 2000	Índice 2000 a Octubre 2008	Valor 2008	Diferencia	Tarifa 10%	Contribución Anual
edificabilidad)	2	Los Pasos	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700
	3	Prado	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700
	4	El Misterio	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700

Que para el predio objeto de la solicitud se determinó como hecho generador de la participación en plusvalía el cambio en la clasificación del suelo de Rural a Corredor Vial Suburbano.

Que de acuerdo con el concepto emitido por la Secretaria de Planeación mediante memorando AMC-014-0309-13, la cartografía aprobada por el Plan básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 021 de 2008) es la base para el estudio de la plusvalía, y según el plano **CR-01 AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL**, se clasifica al predio identificado con numero catastral 00-00-0004-00630-000, y Folio de matricula inmobiliaria No 176-0046998 como **Actividad Rural Institucional**, siendo evidente que el predio no cambio su clasificación de rural a Corredor Vial suburbano; por lo que para resolver se considera que catalogar el predio por el PBOT para los mismos usos, pero cambiándole sólo el nombre a sub urbano no mejora su condición económica actual ni produce para sus dueños un incremento real del bien

Que adicionalmente con la solicitud se aporoto copia de la Licencia de Construcción No 3109 de Junio 23 de 2000, y, 1299 de Septiembre 9 de 2004, por medio de las cuales se le otorgo Licencia de Construcción al predio denominado el Rosal, evidenciando la configuración de la excepción contenida en el Art. 7 del Decreto 067 de 2009.

Que en consideración a los antecedentes mencionados y revisada la normatividad enunciada, al encontrar que el predio objeto de estudio no se enmarca en alguno de los hechos generadores de la participación en plusvalía, y se evidencia la excepción contenida en el Art 7 del Decreto 067 de 2009, se hace necesario exonerarlo de dicho cobro.

Finalmente se observa que la notificación del acto que liquido la Plusvalía se surtió en el momento en que se efectuó la inscripción en el registro público conforme a lo dispuesto en el Art 44 del CCA norma vigente a la fecha de expedición del Decreto 067 de 2009.

Que en mérito de lo expuesto,

**DECRETA**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Exonerar en el Pago de la participación en plusvalía al predio que se identifica con Código Catastral No. 00-00-0004-00630-000, y Folio de matricula inmobiliaria No 176-0046998, ubicado en la Vereda Calahorra lote el Rosal del Municipio de Cajicá, y de propiedad del señor **ÁLVARO SUAREZ SUANCHA**.

**ARTICULO SEGUNDO:** Comuníquese a la Secretaria de Hacienda del Municipio del presente acto a fin de no liquidar y cobrar la Contribución de plusvalía del predio mencionado en el artículo primero de este decreto.

***Progreso con Responsabilidad Social***



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ  
DESPACHO MUNICIPAL

053

15 AGO 2013

**ARTICULO TERCERO:** Una vez en firme este acto, oficiar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá para que se realice la cancelación de la anotación correspondiente en la matrícula inmobiliaria No 176-0046998.

**ARTICULO CUARTO:** Notificar el presente acto en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Contra la presente decisión procede el recurso de reposición ante el Alcalde Municipal, el cual debe interponerse en la diligencia de notificación personal o por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a esta, o a la notificación por aviso. (Art 76 de la Ley 1437 de 2011).

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MAURICIO BEJARANO NAVARRETE**  
**ALCALDE MUNICIPAL**

Digito: Pilar C.  
Reviso: Dra. Alexandra Landeta  
Reviso y Aprobó: Sr. Carlos Pinto.  
Reviso: Ing. Germán Camilo Zapata

ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA  
230813 de de  
Dec 053 de Ago 15/13  
A. Personero Municipal  
Firma

**Progreso con Responsabilidad Social**

ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Entrega No. **0 4 0 9 1 3** de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Recibe por el presente el Sr. **Dac 063 del 15/13**

del Sr. **A. Alvaro Sandoz Sanchez**

Impuesto de Predio No. **7913417 BTA.**

Gerente Administrativo