



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 059 DE 2022

(12.7. JUL 2022)

**"POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 067 DE 2009
CON RESPECTO AL ÁREA Y LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA
DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N°
2512600000052147000 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CAJICÁ

En ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial, las conferidas en el numeral 1° del artículo 315 Superior; el artículo 91 de la Ley 136 de 1.994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; la Ley 388 de 1997, el artículo 8, literal b de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008; la Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal N° 021 de 2008, el Decreto N° 067 de 2009; y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 Constitucional prevé como fines esenciales del Estado los siguientes:

"(...) servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (...). Las autoridades de la República, están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, así como garantizar el ejercicio de sus derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. (...)"

Que el inciso segundo del artículo 2 Superior establece que *"las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares"*.

Que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia consagra que *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común"*.

Que el artículo 209 Superior preceptúa: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de*



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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



CO-SC-CER701118





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

2

igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley".

Que el artículo 84 de la Ley 136 de 1994 dispone que: "(...) En cada municipio o distrito habrá un alcalde quien ejercerá la autoridad política, será jefe de la administración local y representante legal de la entidad territorial. El alcalde es la primera autoridad de policía del municipio o distrito y tendrá el carácter de empleado público del mismo."

Que el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 norma: "(...) Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo. Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes: (...) d) En relación con la Administración Municipal: 1. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo; (...)"

Que el artículo 93 de la Ley 136 de 1994, prescribe: "(...) **ACTOS DEL ALCALDE.** El alcalde para la debida ejecución de los acuerdos y para las funciones que le son propias, dictará decretos, resoluciones y las órdenes necesarias.

Que el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, reglamenta lo relativo a la participación en la plusvalía de que trata el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia.

Que el artículo 73 ibídem. dispone que: "De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital".

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios".

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo Municipal N° 021 del 09 de septiembre de 2008 autorizó la modificación extraordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de este municipio; último que fue adoptado mediante el Acuerdo N° 08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, mismos cuerpos normativos en los cuales se establecieron hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997.



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



CO-SC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

3

Que en virtud del Acuerdo N° 021 del 09 de septiembre de 2008 se expidió el Decreto N° 067 calendado con fecha 10 de agosto de 2009; el cual estableció la liquidación del efecto plusvalía en el municipio de Cajicá para los predios sujetos de hechos generadores de la participación en plusvalía, en virtud de las acciones urbanísticas contempladas en el citado acuerdo.

Que en el Decreto N° 067 de 2009 se encuentra contenido el predio identificado con Cédula Catastral Número 2512600000052147 y Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-82396, como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de SUELO RURAL A CENTRO POBLADO RURAL, el cual se ubica en la tabla siete A (7A), registro número doscientos cincuenta y siete (257), objeto seis mil setecientos noventa y uno (6791), tal como se exhibe a continuación:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 7 A	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								
HECHO GENERADOR			Rural a Centro Poblado Rural				HOJA No.	
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008					
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
257	6791	25126000000 052147	VARGAS * JUAN- DE-JESUS	C	000019384752	LA PONDERO SA	490	1,323,993

Que la señora **SONIA VIRGINIA PADILLA MUNEVAR**, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.390.745 expedida en Bogotá – Cundinamarca; en calidad de propietaria del predio identificado con el Código Catastral Número 25126000000052147 y Matricula Inmobiliaria Número 176-82396, ubicado en la Vereda Canelón del Municipio de Cajicá, el día cuatro (04) de marzo de dos mil veintidós (2022), interpuso recurso de reposición en contra del Decreto N° 067 de 2009, solicitando la corrección del área objeto de plusvalía del predio identificado anteriormente y consecuentemente se reliquide el valor de contribución del efecto plusvalía y la devolución del mayor valor cancelado por este concepto, conforme con el área que consta en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, el Recibo de Impuesto Predial expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá y la cartografía del Municipio, documentos anexos a la solicitud; junto con el recibo de pago de la contribución de plusvalía y Paz y Salvo expedido por la Secretaría de Hacienda; recurso que fue rechazado por extemporáneo.

Que, no obstante, considera el Despacho del suscrito Alcalde Municipal que a fin de hacer prevalecer los aspectos materiales sobre los formales y revisando algunas de las apreciaciones efectuadas por el solicitante sobre la rectificación del área objeto de plusvalía y posterior reliquidación de la participación en Plusvalía, este despacho estudió las consideraciones básicas legales con respecto a la contribución de la plusvalía, con el propósito de salvaguardar el ordenamiento jurídico y establecer si es procedente de oficio realizar la reliquidación del efecto plusvalía del predio citado y contenido en el Decreto N° 067 de 2009.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 expresa: “(...) Área Objeto de la Participación en La Plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Que de acuerdo con el artículo 1 del Decreto N° 067 de 2009, en el cual se determina el efecto de la plusvalía y valor de la contribución de la plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas generadoras en el suelo rural del municipio de Cajicá, para el hecho generador por cambio en el uso de suelo de **Rural a Centro Poblado Rural** en la **Vereda Canelón**, se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

EFECTO DE LA PLUSVALÍA Y VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN POR M², POR ZONAS Y POR HECHOS GENERADORES EN SUELO RURAL								
Hecho Generador	Zona	Nombre Sector	P1	P1	P2	Diferencia	Tarifa 30%	Contribución Ahora
			Junio 2007	Indexado a Octubre 2008	Octubre 2008			
Agropecuario a Residencial en Centro Poblado (cambio de uso y mayor edificabilidad)	3	Canelón	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700

Que en atención al artículo 3 del Decreto N° 067 de agosto diez (10) de dos mil nueve (2009), se determinó el valor del efecto plusvalía generado por la acción urbanística aprobada en el Acuerdo N° 021 de septiembre nueve (09) de dos mil ocho (2008), en el que se encuentra incluido el predio objeto de estudio, y relacionado en la tabla siete A (7A), registro número 257, objeto 6791.

Que la Secretaría de Planeación, con base en los documentos técnicos de soporte del Decreto N° 067 de 2009, a fin de determinar del valor de contribución de Plusvalía del predio identificado con Código Catastral Número 25126000000052147 y Matricula Inmobiliaria Número 176-85167; tomo los siguientes datos:

MUNICIPIO DE CAJICA														TABLA N° 8 B	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA															
HECHO GENERADOR			Rural a Centro Poblado												HOJA No.
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008												
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Area del predio completo	Areas descontables	Area del predio con afectación	% Cesiones	Area Neta	Avaluo de Referencia	Nuevo Avaluo de referencia	Diferencia	% Contribución	Valor Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Contribución objeto de recaudo.	
257	6791	2512600000005 2147	490	0	490		490	81.000	90.000	9.000	0,30	2.700	1.323.993	1.323.993	

Que la Secretaría de Planeación aplicó el mismo procedimiento para el cálculo de la liquidación de la plusvalía para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000052147 y Matricula Inmobiliaria Número 176-82396, realizando la modificación del área total del mismo, definiendo como nueva área ciento sesenta y seis metros cuadrados (**166M2**), con fundamento en el certificado de tradición y libertad del predio, la cartografía del municipio y el Recibo del Impuesto Predial expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Cajicá; y a partir de esta aclaración determinó el área objeto de plusvalía y el correspondiente valor de la



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

contribución a pagar, con el procedimiento aplicado en los documentos de soporte del Decreto N° 067 de 2009, y cuyos datos corresponden a los siguientes:

No. Predio	257
Objeto	6791
Cédula Catastral	25126000000052147
Área del Predio Completo	166
Áreas descontables	0
Área del Predio con Afectación	166
% Cesiones	0
Área Neta	166
Valor Contribución M2	\$ 2.700, 00
Valor de la Contribución	\$ 448,200, 00

*Valor que deberá ser debidamente actualizado a IPC.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se procederá a efectuar la modificación parcial del Artículo 3°, Tabla 7A, predio número 257, objeto 6791, contenido en el Decreto N° 067 de 2009, en relación con el área y la liquidación de la participación en plusvalía para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000052147000 y folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-82396, correspondiente al cambio de uso de SUELO RURAL A CENTRO POBLADO RURAL.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, el alcalde municipal de Cajicá,

DECRETA

ARTÍCULO 1°: Modificar parcialmente el artículo 3° en lo pertinente a la Tabla 7A, N° de predio 257, objeto 6791 del Decreto N° 067 de 2009, la cual quedara de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 7 A	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								
HECHO GENERADOR			Rural a Centro Poblado Rural				HOJA No.	
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008					
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
257	6791	25126000000 052147	VARGAS * JUAN- DE-JESUS	C	000019384752	LA PONDEROSA	166	448,200

PARÁGRAFO 1. El Valor de la contribución del efecto plusvalía, que se liquida en el presente artículo debe ser actualizado conforme con el Índice de Precio al Consumidor (I.P.C.), desde la fecha de notificación del Decreto N° 067 de 2009 y hasta el momento del pago, en atención al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 2. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente al predio número doscientos cincuenta y siete (257), objeto seis mil setecientos noventa y uno (6791), identificado con el Código Catastral Número 25126000000052147000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-82396, el cual integra la tabla siete A (7A), correspondiente al artículo 3 del Decreto N° 067 de 2009. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ



ARTÍCULO 2º. Modificar el área total del predio identificado con el Código Catastral Numero 25126000000052147000 y folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-82396, contenido en el Decreto N° 067 de 2009; que se encuentra en la tabla siete A (7A), número de predio doscientos cincuenta y siete (257), objeto seis mil setecientos noventa y uno (6791); el cual fue objeto de liquidación de la plusvalía, en un área total de ciento sesenta y seis metros cuadrados (166M2), de conformidad con el certificado de tradición y libertad, el recibo de pago del impuesto predial y la cartografía del Municipio de Cajicá.

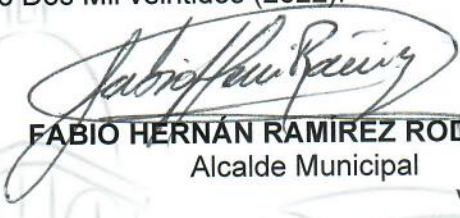
ARTICULO 3º: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia-

ARTICULO 4º: VIGENCIA el presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

12.7 JUL 2022

Dado en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los _____ () días del mes de _____ del año Dos Mil veintidós (2022).


FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ
Alcalde Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró:	Dra. Constanza Cañón Cañón. Dr. Saúl David Londoño Osorio.		Asesores Jurídicos Externos Secretaría de Planeación.
Revisó:	Arq. Julieth Andrea Muñoz López		Directora Desarrollo Territorial Secretaría de Planeación
	Dr. Saúl Orlando León Cagua		SAÚL LEÓN ESTUDIO JURÍDICO S.A.S. - Asesor Jurídico Despacho del Alcalde
Aprobó:	Ing. Cesar Augusto Cruz González		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.			



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

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

