



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 087 DE 2022

(25 AGO 2022)

“POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015, Y SE EXCLUYE UN PREDIO POR LA NO EXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA 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 1º artículo 315 Superior; el artículo 91 de la Ley 136 de 1.994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011; el Decreto 1077 de 2015; el Acuerdo Municipal de Cajicá N° 016 de 2014 y el Decreto N° 077 de 2015,

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, y demás 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 de la Constitución Política de Colombia preceptúa: *“(…) La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de 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”.*



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que el artículo 84 de la Ley 136 de 1994 establece 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 establece: "(...) 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, de acuerdo con lo anterior, la plusvalía es un tributo que grava el mayor valor que adquieren los predios como consecuencia de la acción urbanística desarrollada por las entidades públicas en la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano.

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo Municipal N° 016 del veintisiete (27) de diciembre del dos mil catorce (2014) autorizó la revisión general ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá -último que fue adoptado mediante el Acuerdo Municipal N° 08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, N° 021 de 2008 y clasificó los predios que hacen parte del área urbana, expansión urbana y rural del Municipio, estableciéndose de esta manera hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la ley 388 de 1997.

Que mediante el Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, expedido en virtud del Acuerdo N° 016 de 2014, el Municipio de Cajicá estableció la liquidación del efecto plusvalía en el Municipio para los predios sujetos de hechos generadores de la participación en plusvalía.

Que la notificación del Decreto N° 077 de 2015 se realizó con la respectiva publicación de los avisos en un diario de alta circulación, Periódico Nuevo Siglo, los días 26 de junio, 3 y 10 de julio del 2016.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que la Administración Municipal corrigió un yerro del Decreto N° 077 de 2015 a través de la expedición del Decreto N° 028 de 2016, estableciendo en este último el procedimiento para notificación personal del Decreto N° 077 de 2015, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia C-035 de 2014.

Que en el Decreto N° 077 de 2015 se encuentra contenido el predio ubicado en la Vereda Río Grande, identificados con el Código Catastral N° 2512600000030369000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-31081; como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador "Cambio en la Clasificación del Suelo: **Suelo Rural Suburbano Residencial a Expansión Urbana**". El predio en mención se encuentra en la tabla seis (6), registro número siete (7); como se muestra a continuación:

6. Suelo rural suburbano residencial a suelo de expansión urbana

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL SUBURBANO A EXPANSION URBANA					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A EXPANSION URBANA			HOJA No. 1
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
7	2512600000030369000	176-0031081	BAUTISTA FAJARDO PEDRO-ANTONI	4.004	133.445.373

Que el señor **PEDRO ANTONIO BAUTISTA FAJARDO**, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 1.968.819 expedida en Bogotá D.C.; propietario del predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000030369000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-31081 ubicado en la Vereda Rio Grande; presentó recurso de reposición el día tres (3) de mayo de dos mil veintidós (2022) en contra del Decreto N°077 de 2015 mediante el cual se liquida la contribución de la plusvalía en el Municipio de Cajicá; solicitando la revisión del hecho generador de plusvalía por cambio en la clasificación del SUELO RURAL SUBURBANO A EXPANSION URBANA atribuido en el mencionado Decreto y posteriormente se excluya del pago de la contribución de la plusvalía el predio identificado anteriormente, por cuanto considera no estar obligado al pago de la misma, teniendo en cuenta que el predio actualmente está catalogado como SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD RESIDENCIAL; recurso que fue rechazado por extemporáneo, lo anterior teniendo en cuenta que la notificación personal del Decreto N°077 de 2015, se surtió el día diecinueve (19) de julio de dos mil dieciséis (2016) para el predio con Código Catastral Número 2512600000030369000, quedando debidamente ejecutoriado para el administrado el día cuatro (04) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

Que, no obstante, considera el Despacho del suscrito Alcalde Municipal que a fin de hacer prevalecer los aspectos sustanciales o materiales sobre los formales y revisando algunas de las apreciaciones efectuadas por el solicitante sobre la inexigibilidad de la participación en Plusvalía, la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 016 de 2014 con su respectiva cartografía y el Decreto 077 de 2015; este despacho estudió las consideraciones legales con respecto a la contribución de la plusvalía, con el propósito de salvaguardar el ordenamiento jurídico y establecer si es procedente de oficio excluir el citado predio de la obligación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en el presente decreto.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que para el presente caso tenemos que el Acuerdo 016 de diciembre veintisiete (27) de dos mil catorce (2014) género acciones urbanísticas para los predios que forman parte del AREA URBANA, EXPANSION URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, entre ellos el predio identificado con el Código Catastral Numero 2512600000030369000.

El Art 74 de la Ley 388 de 1997, establece los hechos generadores de plusvalía así: "*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.

Que de acuerdo con el capítulo 2, de la clasificación del suelo en el territorio municipal, artículo 11, numeral 2. Suelo de Expansión Urbana del Acuerdo 016 de 2014, se establece que en el municipio de Cajicá existen tres (3) polígonos correspondientes a Suelo de Expansión Urbana desarrollables en 6 planes parciales, cartografiados en el mapa CU-01 (Suelo urbano y de Expansión Urbana); y en ninguno de los polígonos indicados se encuentra ubicado el predio objeto de revisión.

Que teniendo en cuenta el Art 2 del Decreto 077 de diciembre treinta (30) de dos mil quince (2015), se determina el valor del efecto plusvalía, generado por la acción urbanística aprobada en el Acuerdo No 016 de diciembre veintisiete (27) de dos mil catorce (2014), en el que se encuentra incluido el predio objeto de estudio, y relacionado en la tabla seis (6) registros número siete (7).

Que la Secretaría de Planeación certifica que una vez revisado lo autorizado a través del Acuerdo 016 de 2014 con su respectiva cartografía y lo contenido en el Decreto 077 de 2015, el predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000030369000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-31081 no se encuentra efectivamente en zona de Expansión Urbana, sino en Suelo clasificado como Rural Suburbano actividad Residencial y por lo tanto no es objeto del hecho generador del cual se le atribuye la participación en plusvalía, por cuanto mantiene el uso de Suelo Rural Suburbano Residencial establecido en la clasificación del territorio de las disposiciones del ordenamiento territorial adoptado con antelación.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que se ratifica que el Acuerdo 016 de 2014, prima sobre la autorización específica, esto es el Decreto 077 de 2015, se observa necesario realizar la modificación al mencionado Decreto que plasme sin duda alguna lo determinado en el Acuerdo, y corresponda con la realidad del territorio del municipio.

Que en cuanto a la exigibilidad del pago del tributo de plusvalía, mencionamos que tanto, las decisiones generales plasmadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, no constituyen todavía una autorización específica que configure la exigibilidad, el nacimiento de la obligación tributaria; si bien la autorización específica solamente puede exigirse bajo el supuesto de la existencia de la decisión general constitutiva de una acción urbanística, el tributo sólo será exigible en el momento en que tal autorización se profiera, por solicitud de los propietarios o en los momentos establecidos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que, así las cosas, el Despacho considera que de acuerdo con la revisión realizada por la Secretaría de Planeación del Acuerdo 016 de 2014, con su respectiva cartografía y la certificación expedida por esta Secretaría, en el predio identificado con Código Catastral Número 2512600000030369000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-31081, el cual se encuentra contenido en el Decreto 077 de 2015, se generó un error al determinar la clasificación del Suelo Rural Suburbano Residencial a Suelo de Expansión Urbana, como quiera que, en realidad, el predio se mantienen con la clasificación de SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD RESIDENCIAL, y no se ha hecho efectivo un mejoramiento en el aprovechamiento del suelo para este predio, requisito indispensable para la liquidación de la plusvalía, siendo procedente efectuar la exclusión del predio del Decreto 077 de 2015, por la inexistencia del hecho generador.

Que con fundamento en lo precedente se procederá a efectuar la modificación del Decreto N° 077 de 2015, en relación con la exclusión del predio identificado con Código Catastral Número 2512600000030369000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-31081 por la inexistencia del hecho generador de plusvalía.

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

DECRETA:

ARTÍCULO 1º: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º, Tabla N° 6, registro 7 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de excluir el predio identificados con Código Catastral Número 2512600000030369000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-31081; por la inexistencia del hecho generador de plusvalía, conforme a los considerandos del presente Decreto.

PARÁGRAFO. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente a la exclusión del predio identificado con Código Catastral Número 2512600000030369000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-31081, el cual, se encuentra en la Tabla 6, Registros 7; correspondiente al artículo 2º del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

ARTICULO 2°: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá para lo de su competencia, así como a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá a fin de que sea inscrita la cancelación del gravamen de la plusvalía en el folio de Matricula Inmobiliaria Numero176-31081.

ARTICULO 3°: VIGENCIA el presente Decreto, rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

25 AGO 2022

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

Fabio Hernán Ramírez Rodríguez
FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ
Alcalde Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró:	Dra. Constanza Cañón Cañón Dr. Saúl David Londoño Osorio	<i>4c.</i>	Asesores Jurídicos Externos Secretaría de Planeación.
Revisó:	Arq. Julieth Andrea Muñoz López	<i>Julieth</i>	Directora Desarrollo Territorial Secretaría de Planeación
	Dr. Saúl Orlando León Cagua	<i>Saúl</i>	SAÚL LEÓN ESTUDIO JURÍDICO SAS Asesor Jurídico Despacho del Alcalde
Aprobó:	Ing. César Augusto Cruz González	<i>César</i>	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.



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

