



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 090 DE 2022

(13 AGO 2022)

“POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015 CON RESPECTO AL ÁREA TOTAL, AL ÁREA Y LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA DE SIETE (7) PREDIOS 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 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; la Ley 388 de 1997; la Ley 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, 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 igualdad,*



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-pqr@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

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 la Constitución Política de Colombia en su artículo 311 dispone "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Que el artículo 84 de la Ley 136 de 1994 dispone en su tenor 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 prevé: "(...) 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 norma: "(...) **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 en atención a jurisprudencia del Consejo de Estado¹, la plusvalía consiste en el incremento del valor de los inmuebles por causa de decisiones o acciones urbanísticas del orden territorial, respecto del cual, por mandato constitucional, tienen derecho a participar las entidades públicas. En desarrollo de lo anterior, la Ley 388 de 1997 reguló la participación en la plusvalía y los elementos de esa obligación tributaria, entre ellos, el hecho generador. Por su parte, la doctrina ha definido la participación en la plusvalía como "un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley".

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.

¹ Sentencia Consejo de Estado: 25000-23-37-000-2012-00173-01(21596) C.P. STELLA JEANNETTE CARVAJAL BASTO



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 de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley".

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece el reparto equitativo de cargas y beneficios así: "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."

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".

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. (subrayado nuestro).

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"



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que en el presente caso, el Señor **RODRIGO MATIZ MEJIA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 80.083.555 de Bogotá D.C., actuando en calidad de apoderado general de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT 900.520.484-7, sociedad que actúa como vocera del FIDEICOMISO EL POMAR identificado con NIT 900.531.292-7; conforme a la Escritura Pública No. 1527 del 10 de Junio de 2021 de la Notaría 31 de Bogotá, en ejercicio del Derecho de Petición de interés particular consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y demás normas concordantes, presentó solicitud de revisión y reliquidación de la participación de la plusvalía para los predios que a continuación se relacionan:

PREDIO	CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
Santa Ana o Las Mercedes	25126000000020450000	176-1315
Santa Rosa 1	25126000000020695000	176-1316
La Centella	25126000000020692000	176-1317
Ruchical	25126000000020694000	176-1319
El Pomar	25126000000020696000	176-1320
San Luis 2	25126000000021224000	176-63572
Los Arrayanes	25126000000020559000	176-17028

Que en el Decreto Municipal N° 077 del 30 de diciembre de 2015, se efectuó la determinación y liquidación del efecto plusvalía en el Municipio de Cajicá, en virtud de las acciones urbanísticas generadoras de dicho tributo con ocasión del Acuerdo 16 de 2014 que adoptó la revisión general Ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en el cual los predios indicados anteriormente, fueron incluidos y el cobro de la participación de la plusvalía se liquidó por parte del municipio de acuerdo con las siguientes áreas y valores de contribución:

	PREDIO	FOLIO MATRICULA	CEDULA CATASTRAL	AREA BRUTA	AREA DECRETO 77 DEL 30/12/2015	VALOR LIQUIDADO SEGÚN DEC 77 DE 2015
1	SANTA ANA O LAS MERCEDES	176-1315	00-00-0002-0450-000	127.097,00	88.107	\$3.827.587.389,00
2	SANTA ROSA 1	176-1316	00-00-0002-0695-000	51.750,03	36.215	\$1.573.276.715,00
3	LA CENTELLA	176-1317	00-00-0002-0692-000	4.279,43	3.625	\$ 157.470.607,00
4	RUCHICAL	176-1319	00-00-0002-0694-000	134.974,35	88.277	\$3.834.966.574,00
5	EL POMAR	176-1320	00-00-0002-0696-000	215.431,21	137.836	\$5.987.912.554,00
6	SAN LUIS 2	176-63572	00-00-0002-1224-000	10.817,83	5.870	\$ 254.995.892,00
7	LOS ARRAYANES	176-17028	00-00-0002-0559-000	7.460,00	4.619	\$ 200.675.862,00

Que la Ley 388 de 1997 estableció en el artículo 78 los parámetros para la determinación del área sobre la cual se debe liquidar el efecto plusvalía por metro cuadrado, manifiesta el solicitante, así mismo estableció en el artículo 83 modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 las situaciones de exigibilidad del tributo, y en forma especial en el caso de las licencias urbanísticas que dan lugar al



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

mismo, será en estas donde se puedan determinar las áreas objeto de participación en plusvalía en forma precisa a fin de liquidar el tributo.

Que analizada la información de las áreas objeto del cobro de la contribución de plusvalía para los predios citados, contenidas en el Decreto 077 de 2015, corresponden a áreas preliminares, no obstante se aclara a la Administración Municipal que dichos inmuebles fueron objeto de actualización de cabida y linderos ante el IGAC en el año 2016, por lo que el área bruta de los mismos disminuyó como resultado de la incorporación catastral realizada y aprobada ante esta entidad y precisa el peticionario que la disminución de las áreas fue actualizada en cada título de propiedad como consta en los certificados de tradición y libertad de cada inmueble los cuales adjunto a la solicitud.

Que a través del Decreto 19 de 2019 se adoptó el Plan Parcial No. 2 del Municipio de Cajicá, en el cual se definieron los porcentajes de cargas generales y locales para los inmuebles mencionados anteriormente objeto de revisión y como consecuencia de ello expone el peticionario encontraron algunas diferencias en las áreas que deben ser objeto de la participación en la plusvalía como se indica a continuación:

	PREDIO	AREA BRUTA (m2)	SUBTOTAL CESIONES (PP2)(m2)	SUBTOTAL AFECTACIONES (PP2) (m2)	TOTAL CESIONES +AFECTAC IONES (m2)	AREA OBJETO DE PLUSVALIA PP2 (m2)	AREA DECRETO 77 DEL 30/12/2015 (m2)	DIFERENCIA DE AREA MAYOR VALOR DE COBRO (m2)
1	SANTA ANA O LAS MERCEDES	127.097,00	29.960,06	19.159,65	49.119,71	77.977,29	88.107	10.129,71
2	SANTA ROSA 1	51.750,03	13.980,68	4.326,93	18.307,61	33.442,42	36.215	2.772,58
3	LA CENTELLA	4.279,43	1.145,37	164,52	1.309,89	2.969,54	3.625	655,46
4	RUCHICAL	134.974,35	33.999,58	17.766,78	51.766,36	83.207,99	88.277	5.069,01
5	EL POMAR	215.431,21	67.464,17	24.851,45	92.315,62	123.115,59	137.836	14.720,41
6	SAN LUIS 2	10.817,83	2.414,13	4.527,61	6.941,74	3.876,09	5.870	1.993,91
7	LOS ARRAYANES	7.460,00	5.037,06	-	5.037,06	2.422,94	4.619	2.196,06

Que, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el peticionario solicita: "...la revisión y la reliquidación de la participación en plusvalía de los predios anteriores".

Que a juicio del Despacho del suscrito alcalde municipal, y a fin de aplicar el principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios previsto en el numeral 3 del artículo 2 de la Ley 388 de 1997, en virtud de la función pública del ordenamiento del territorio (artículo 3 ídem) al cual le son aplicables las normas de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cuyas actuaciones se deben surtir bajo los principios señalados en su artículo 3, en especial, los correspondientes a igualdad, eficacia y celeridad, es procedente



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

efectuar la reliquidación de la participación en plusvalía de los predios identificados con el Código Catastral Número 25126000000020450000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1315; 25126000000020695000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1316; 25126000000020692000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1317; 25126000000020694000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1319; 25126000000020696000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1320; 25126000000021224000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-63572; y 25126000000020559000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-17028; y, en suma, asignar a los predios en mención objeto de la actuación urbanística que da lugar al hecho generador, la liquidación respectiva y pertinente, teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en el presente Decreto.

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo N° 016 del veintisiete (27) de diciembre del dos mil catorce (2014) autorizó la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá; ultimo 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, N° 021 de 2008, clasificando los predios que hacen parte del área urbana, expansión urbana y rural del Municipio y estableciéndose de esta manera hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 artículo 74.

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).

Que en el literal a) del artículo 13 del PBOT de Cajicá se delimita con sus respectivas coordenadas el polígono de los predios ubicados en suelo de Expansión Urbana en el Sector El Pomar de la Vereda Chuntame del cual forman parte los inmuebles incorporados en el Plan Parcial No. 2, mediante el Decreto 019 de 2019, sujetos de la presente solicitud, de conformidad con el Plano CU-8 "Áreas Sujetas a Plan Parcial".

Que el Acuerdo N° 16 de 2014, en el párrafo de su artículo 163 establece: *"Complementario a lo descrito en el presente Artículo de este Acuerdo, la administración municipal se registrará por los Artículos 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y en las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan".*

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



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

efecto plusvalía en la entidad territorial 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 de 2016 y de manera personal con lo ordenado en la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional para este tipo de tributo.

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 de la Corte Constitucional.

Que en el Decreto N° 077 de 2015 se encuentran contenidos los predios identificados a continuación como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador *"cambio en la clasificación del Suelo Rural Agropecuario a Suelo de Expansión Urbana"*, los cuales se encuentran contenidos en la tabla número cinco (5), registros seis (6), nueve (9), diez (10), diecinueve (19), veintitrés (23), veinticinco (25) y veintisiete (27) tal como se exhibe a continuación:

5. Suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA			HOJA No. 1
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 de 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
6	25126000000020696000	176-0001320	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	137,836	5,987,912,554
9	25126000000020559000	176-0017028	EL-POMAR-S-A-INDUSTRIA-PASTEU	4,619	200,675,862
10	25126000000020692000	176-0001317	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	3,625	157,470,607
19	25126000000020450000	176-0001315	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	88,107	3,827,587,389
23	25126000000020694000	176-0001319	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	88,277	3,834,966,574
25	25126000000020695000	176-0001316	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	36,215	1,573,276,715
27	25126000000021224000	176-0063572	SASTRE OSPINA LUIS-FERNANDO	5,870	254,995,892

Que de acuerdo con el artículo 1 del Decreto N° 077 de 2015, en el cual se determina el efecto de la participación en plusvalía y el valor de su contribución por



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

metro cuadrado para cada una de las zonas generadoras en el suelo rural del municipio de Cajicá, para el hecho generador, por cambio en la clasificación del suelo de **Rural Agropecuario a Suelo de Expansión Urbana**, aplicable a los predios en estudio, se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

MUNICIPIO DE CAJICA									
CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA 2015									
RESUMEN AVALUOS PEDIALES POR HECHOS GENERADORES									
SUELO RURAL	Tabl a	HECHO GENERADOR		P1	P1	P2	Diferencia	Tarifa 30%	Contribución por M2
		Anterior Acuerdo 21 de 2008	Nueva Acuerdo 16 de 2014	Dic 2014	Mayo 2015	Mayo 2015			
		CAMBIO DE CLASIFICACION DEL SUELO							
	5	Rural Agropecuario	Expansión Urbana	239.994	245.442	390.250	144.808	0,30	43.442

Que en atención al artículo 2 del Decreto N° 077 del treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015), se determina el valor del efecto plusvalía, generado por la acción urbanística aprobada en el Acuerdo N° 016 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil catorce (2014), en el cual se encuentran incluidos los predios objeto de estudio y relacionados en la tabla cinco (5), registros seis (6), nueve (9), diez (10), diecinueve (19), veintitrés (23), veinticinco (25) y veintisiete (27), como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador cambio en la clasificación del suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana.

Que la Secretaría de Planeación, con base en los documentos soporte del Decreto N° 077 de 2015, a fin de determinar el valor de contribución de Plusvalía de los predios identificados con Código Catastral N° 25126000000020450000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1315; 25126000000020695000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1316; 25126000000020692000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1317; 25126000000020694000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1319; 25126000000020696000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1320; 25126000000021224000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-63572; y 25126000000020559000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-17028; tomó los siguientes datos:

Tabla 1: Área objeto de plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA									TABLA No. 1
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA									Hoja No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA							
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014		NORMA ANTERIOR		Acuerdo 21 de 2008			
No. Predio	No. Catastral	Shape_Area M2	Áreas Descontables				Área Neta Parcelable	% Cesiones	Área Objeto de Plusvalfa M2
			Área de Protección	Sistema Vial	Sistema Vial	Total Afectaciones			
6	25126000000020696000	215.431	18.523			18.523	196.908	59.072	137.836
9	25126000000020559000	8.011	1.412			1.412	6.599	1.980	4.619



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

10	25126000000020692000	5.378	200			200	5.178	1.553	3.625
19	25126000000020450000	125.867	0			0	125.867	37.760	88.107
23	25126000000020694000	135.208	9.098			9.098	126.110	37.833	88.277
25	25126000000020695000	51.743	7			7	51.736	15.521	36.215
27	25126000000021224000	10.674	2.289			2.289	8.385	2.516	5.870

Tabla 2: Liquidación Efecto Plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA											TABLA No. 2
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA											HOJA No. 1
HECHO GENERADOR			Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA								
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 16 de 2014			NORMA ANTERIOR		Acuerdo 21 de 2008			
FÓRMULA			A	P1	P2	B= P2-P1	C	B * C	A * I		
No. Predio	No. Catastral	Área total del predio M2	Área Objeto de Plusvalía M2	Avaluó de Referencia P1	Nuevo Avaluó de referencia P2	Diferencia	% Contribución	Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Aplicación Directa	Aplicación Indirecta
6	25126000000020696000	215.431	137.836	245.442	390.250	144.808	30	43.442	5.987.912.554	5.987.912.554	
9	25126000000020559000	8.011	4.619	245.442	390.250	144.808	30	43.442	200.675.862	200.675.862	
10	25126000000020692000	5.378	3.625	245.442	390.250	144.808	30	43.442	157.470.607	157.470.607	
19	25126000000020450000	125.867	88.107	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.827.587.389	3.827.587.389	
23	25126000000020694000	135.208	88.277	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.834.966.574	3.834.966.574	
25	25126000000020695000	51.743	36.215	245.442	390.250	144.808	30	43.442	1.573.276.715	1.573.276.715	
27	25126000000021224000	10.674	5.870	245.442	390.250	144.808	30	43.442	254.995.892	254.995.892	

Tabla 4: Valor de contribución

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 4
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA			HOJA No. 1
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 de 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de Matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
6	25126000000020696000	176-0001320	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	137.836	5.987.912.554
9	25126000000020559000	176-0017028	EL-POMAR-S-A-INDUSTRIA-PASTEU	4.619	200.675.862
10	25126000000020692000	176-0001317	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	3.625	157.470.607
19	25126000000020450000	176-0001315	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	88.107	3.827.587.389
23	25126000000020694000	176-0001319	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	88.277	3.834.966.574
25	25126000000020695000	176-0001316	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	36.215	1.573.276.715
27	25126000000021224000	176-0063572	SASTRE OSPINA LUIS-FERNANDO	5.870	254.995.892

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020696000 basándose en el área total de 215.431 M2 la cual corresponde con el área actualizada en el



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

Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-1320 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021. Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020559000 basándose en el área total de 8.011 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-17028 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021; **en el que consta un área actual de 7.265 M2**, anotación N° 010 de fecha 17-08-2016 mediante Radicación: 2016-11310; Doc.: Escritura 3682 del 25-07-2016 Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C. Especificación: Corrección del título respecto a los linderos y área.

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020692000 basándose en el área total de 5.378 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-1317 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021; **en el que consta un área actual de 4.279,43 M2**, anotación N° 007 de fecha 09-03-2016 mediante Radicación: 2016-3121; Doc.: Escritura 897 del 03-03-2016 Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C. Especificación: Corrección del título respecto a los linderos y área.

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020450000 basándose en el área total de 125.867 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-1315 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021; **en el que consta un área actual de 127.097 M2**, anotación N° 018 de fecha 09-03-2016 mediante Radicación: 2016-3121; Doc.: Escritura 897 del 03-03-2016 Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C. Especificación: Corrección del título respecto a los linderos y área.

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020694000 basándose en el área total de 135.208 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-1319 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021; **en el que consta un área actual de 134.974,35 M2**, anotación N° 018 de fecha 09-03-2016 mediante Radicación: 2016-3121; Doc.: Escritura 897 del 03-03-2016 Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C. Especificación: Corrección del título respecto a los linderos y área.

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020695000 basándose en el área total de 51.743 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-1316 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021;



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

en el que consta un área actual de **51.750,03 M2**, anotación N° 013 de fecha 09-03-2016 mediante Radicación: 2016-3121; Doc.: Escritura 897 del 03-03-2016 Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C. Especificación: Corrección del título respecto a los linderos y área.

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000021224000 basándose en el área total de 10.674 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-63572 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 15-12-2021; **en el que consta un área actual de 10.817,83 M2**, anotación N° 005 de fecha 09-03-2016 mediante Radicación: 2016-3121; Doc.: Escritura 897 del 03-03-2016 Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C. Especificación: Corrección del título respecto a los linderos y área.

Que mediante el Decreto Municipal N° 019 de fecha marzo 7 de 2019, se adopta el Plan Parcial de Desarrollo No. 2, en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana, con fundamento en lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Resolución CAR 1574 de 2008 y el Acuerdo Municipal 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá.

Que la localización y delimitación del área de planificación del Plan Parcial No. 2 se encuentra contenida en el artículo 157 y Plano No. CU-08 "Áreas Sujetas a Planes Parciales" del PBOT de Cajicá.

Que el Plan Parcial No. 2 se encuentra ubicado en la Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, y los predios objeto de estudio y relacionados a continuación se encuentran contenidos dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 2.

<u>PREDIO</u>	<u>CODIGO CATASTRAL</u>	<u>MATRICULA INMOBILIARIA</u>
Santa Ana o Las Mercedes	25126000000020450000	176-1315
Santa Rosa 1	25126000000020695000	176-1316
La Centella	25126000000020692000	176-1317
Ruchical	25126000000020694000	176-1319
El Pomar	25126000000020696000	176-1320
San Luis 2	25126000000021224000	176-63572
Los Arrayanes	25126000000020559000	176-17028

Que los predios enunciados anteriormente, los cuales hacen parte del área de planificación del Plan Parcial No. 2 son de propiedad del FIDEICOMISO EL POMAR identificado con NIT 900.531.292-7, cuyo vocero es en la actualidad la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT 900.520.484-7.



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que el artículo 13 del Decreto 019 de 2019, establece la distribución y localización de las áreas para espacio público efectivo – Cesiones Tipo A; dando cumplimiento al artículo 90 del PBOT de Municipio de Cajicá, los porcentajes del área neta urbanizable que se deben destinar a espacio público efectivo – Cesiones Tipo A que componen el Sistema de Espacio del Plan Parcial No 2, son los que se indican a continuación:

ÁREAS PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	Área de Actividad Residencial		AA Comercial % del Área Neta Urbanizable
	Uso Residencial % del Área Neta Urbanizable	Uso Residencial (VIS) % del Área Neta Urbanizable	
Áreas recreativas de uso público	Mínimo 25%	Mínimo 25%	Mínimo 25%
Áreas del sistema vial local	Mínimo 5%	Mínimo 5%	Mínimo 5%

Que el artículo 23 del Decreto 019 de 2019, establece el cuadro de áreas para el desarrollo del Plan Parcial No. 2 el cual contiene los predios motivo de estudio, en el numeral 2 Afectaciones incorpora el 13,5% del área bruta de los predios que conforman el Plan Parcial No. 2, destinándola a áreas de reserva por afectación vial.

Que el artículo 45 del Decreto 019 de 2019, dispone “Para el cálculo del efecto plusvalía derivado de la adopción del presente Plan Parcial, así como la liquidación de la participación de la plusvalía únicamente se tendrá en cuenta el aprovechamiento urbanístico básico”.

“PARÁGRAFO PRIMERO. El mayor aprovechamiento derivado del otorgamiento de derechos de edificabilidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios no dará lugar al cobro de plusvalía”.

Que la Secretaría de Planeación con ocasión de la adopción del plan parcial, y previa solicitud de los propietarios procedió a expedir la Resolución No. PGU+URB 734 del 6 de Noviembre de 2019 “ Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado “Ciudad Sabana” del área de expansión urbana Plan Parcial No. 2 localizado en el Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca, y se aprueba Licencia de Urbanización para la etapa 1A de Ciudad Sabana, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan obligaciones a cargo del urbanizador responsable”, la cual fue objeto de modificación mediante la Resolución N° MOD L.V. 058 del 16 de Marzo de 2021, y en la cual se establecen dentro del proyecto urbanístico general los predios que hacen parte del área de expansión del Plan Parcial N° 2, las afectaciones de tipo ambiental y viales de carga general, así como las áreas de cesión obligatoria a título gratuito a cargo de los urbanizadores responsables, conforme al cuadro general de áreas del proyecto aprobado el cual se describe a continuación:



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

CUADRO DE ÁREAS GENERAL												
ETAPAS			ÁREAS GENERALES		ÁREAS POR ETAPA				CESIÓN OBLIGATORIA 25%		CESIÓN MALLA VIAL LOCAL	
USOS	ETAPA	MANZANA	ÁREA BRUTA M²	AFECTACIONES VIALES M²	AFECTACIONES AMBIENTALES M²	ÁREA NETA URBANIZABLE POR ETAPA M²	ÁREA ÚTIL POR ETAPA M²	PORCENTAJE SOBRE ÁREA ÚTIL	ÁREA RECREATIVA DE USO PÚBLICO M²	% CESIÓN	ÁREA SISTEMA VIAL LOCAL M²	TOTAL CESIONES AL MUNICIPIO M²
			609.200,09	82.355,38	66,60	526.778,19	367.448,41	100,00%	131.645,01	100,00%	27.723,27	159.368,28
RESIDENCIAL *	1A	MANZANA 11	97.440,13	14.806,45		82.633,68	52.458,55	14,28%	21.751,27	16,52%	8.423,86	30.175,13
MÚLTIPLE *	1B	MANZANA 12	33.705,35	1.307,02		32.398,33	21.927,97	5,97%	7.642,18	5,81%	2.830,67	10.472,85
RESIDENCIAL *	3	MANZANA 10	45.868,18	9.345,08		36.523,10	26.909,77	7,32%	9.395,64	7,14%	207,63	9.603,27
RESIDENCIAL *	4	MANZANA 9	42.927,71	7.373,41		35.554,30	26.008,22	7,08%	9.274,40	7,05%	259,47	9.533,87
RESIDENCIAL *	5	MANZANA 8	44.098,88	8.095,52		36.003,36	24.485,87	6,66%	9.542,85	7,25%	2.076,57	11.619,42
RESIDENCIAL *	6	MANZANA 6	47.428,13	9.514,94	52,33	37.960,86	17.963,50	4,89%	18.523,25	14,07%	1.390,09	19.913,34
RESIDENCIAL *	7	MANZANA 5	25.500,38	5.262,24		20.238,14	14.540,69	3,96%	5.693,99	4,33%	0,00	5.693,99
RESIDENCIAL *	8	MANZANA 3	34.470,84	3.375,48		31.095,36	21.224,58	5,78%	9.875,65	7,50%	0,00	9.875,65
MÚLTIPLE *	9	MANZANA 2	49.171,96	5.092,59		44.079,37	34.432,24	9,37%	7.379,52	5,61%	2.275,47	9.654,99
RESIDENCIAL *	10	MANZANA 1	28.533,77	3.290,39		25.243,38	18.606,27	5,06%	4.221,09	3,21%	2.414,99	6.636,08
RESIDENCIAL *	11	MANZANA 4	44.614,98	5.505,62		39.109,36	28.928,19	7,87%	10.193,44	7,74%	0,00	10.193,44
RESIDENCIAL *	12	MANZANA 7	30.402,73	3.975,91	14,27	26.412,55	21.221,59	5,78%	5.190,86	3,94%	0,00	5.190,86
MÚLTIPLE *	13	MANZANA 15	19.180,90	0,00		19.180,90	15.142,72	4,12%	2.522,91	1,92%	1.503,87	4.026,78
MÚLTIPLE *	14	MANZANA 16	12.889,03	1.021,97		11.867,06	10.189,66	2,77%	288,60	0,22%	1.388,85	5,01%
RESIDENCIAL *	15	MANZANA 13	52.967,12	4.448,68		48.518,44	33.408,59	9,09%	10.149,36	7,71%	4.951,80	15.101,16
		MANZANA 14										
2.0	TOTAL ÁREA ÚTIL						367.448,41	100,00%				
2.1	ÁREA ÚTIL USO MÚLTIPLE						81.692,59	22,22%				
2.2	ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL						285.755,82	77,8%				
3.0	OBLIGACIÓN VIP (20% ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL)						57.151,16	20,0%				
3.1	MANZANA 13 VIP (En proyecto)						8.882,26	3,1%				
3.2	MANZANA 14 VIP (En proyecto)						24.526,33	8,6%				
3.2	OBLIGACIÓN A COMPENSAR						23.742,57	8,3%				
4.0	ELEMENTO AMBIENTAL VALLADO ABIERTO						774,93					
* Nota: Comprende todos los usos establecidos en el Artículo 26 del Decreto 19 de 2013.												

Que la Secretaría de Planeación procedió en el presente caso a aplicar el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, para el cálculo de la liquidación de la plusvalía sobre el área objeto de la participación en la plusvalía (AOPP) para los predios identificados con Código Catastral Número 25126000000020450000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1315; 25126000000020695000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1316; 25126000000020692000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1317; 25126000000020694000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1319; 25126000000020696000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-1320; 25126000000021224000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-63572; y 25126000000020559000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-17028; realizando la modificación del área total de cada uno de los predios con fundamento en su respectivo certificado de tradición; la aclaración y precisión del área objeto de plusvalía, para lo cual se procede del área bruta de cada uno de los predios a descontar el área de afectación pro carga general equivalente al 13,5%, conforme lo establece la ley 388 de 1997, y acto seguido se ajusta el área de cesión de cada uno de los predios conforme al Acuerdo N° 16 de 2014 y al Decreto 019 de 2019, en concordancia con las Resoluciones N° PGU + URB 734 de 2019 y Resolución N° 058 de 2021 que adopta el Proyecto Urbanístico General, y así determinar el área objeto de participación de la plusvalía (AOPP) de cada uno de los predios que en mayor extensión hacen parte del área de expansión urbana Plan Parcial n° 2, sobre los cuales recae el Hecho Generador, y en consecuencia establecer el correspondiente valor de la contribución y liquidación por participación en plusvalía que recae sobre los mismos, a partir del procedimiento legal aplicado en los documentos soporte del Decreto N° 077 de 2015, cuyos datos corresponden a:



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

Tabla 1: Área objeto de plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA									TABLA No. 1
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA									Hoja No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA							
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014		NORMA ANTERIOR		Acuerdo 21 de 2008			
No. Predio	No. Catastral	Shape_Area M2	Áreas Descontables				Área Neta Parcelable	30% Cesiones	Área Objeto de Plusvalía M2
			Área de Protección (13,5%)	Sistema Vial	Sistema Vial	Total Afectaciones			
6	25126000000020696000	215.431,21	29.083,21			29.083,21	186.348	55.904,40	130.443,60
9	25126000000020559000	7.265	980,77			980,77	6.284,23	1.885,26	4.398,97
10	25126000000020692000	4.279,43	577,72			577,72	3.701,71	1.110,51	2.591,20
19	25126000000020450000	127.097	17.158,09			17.158,09	109.938,91	32.981,67	76.957,24
23	25126000000020694000	134.974,35	18.221,61			18.221,68	116.753,34	35.026	81.727,34
25	25126000000020695000	51.750,03	6.986,25			6.986,25	44.763,78	13.429,13	31.334,65
27	25126000000021224000	10.817,83	1.460,40			1.460,40	9.357,43	2.807,22	6.550,21

Tabla 2: Liquidación Efecto Plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA												TABLA No. 2
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA												HOJA No. 1
HECHO GENERADOR			Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA									
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 16 de 2014			NORMA ANTERIOR			Acuerdo 21 de 2008			
FÓRMULA			A	P1	P2	B= P2-P1	C	B * C	A * I			
No. Predio	No. Catastral	Área total del predio M2	Área Objeto de Plusvalía M2	Avaluó de Referenci a P1	Nuevo Avaluó de referenci a P2	Diferencia	% Contribución	Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Aplicación Directa	Aplicación Indirecta	
6	25126000000020696000	215.431,21	130.443,60	245.442	390.250	144.808	30	43.442	5.666.730.871	5.666.730.871		
9	25126000000020559000	7.265	4.398,97	245.442	390.250	144.808	30	43.442	191.100.055	191.100.055		
10	25126000000020692000	4.279,43	2.591,20	245.442	390.250	144.808	30	43.442	112.566.910	112.566.910		
19	25126000000020450000	127.097	76.957,24	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.343.176.420	3.343.176.420		
23	25126000000020694000	134.974,35	81.727,34	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.550.399.104	3.550.399.104		
25	25126000000020695000	51.750,03	31.334,65	245.442	390.250	144.808	30	43.442	1.361.239.865	1.361.239.865		
27	25126000000021224000	10.817,83	6.550,21	245.442	390.250	144.808	30	43.442	284.554.222	284.554.222		

Tabla 4: Valor de contribución

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 4
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA					HOJA No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA			
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 de 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de Matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
6	25126000000020696000	176-0001320	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	130.443,60	5.666.730.871
9	25126000000020559000	176-0017028	EL-POMAR-S-A-INDUSTRIA-PASTEU	4.398,97	191.100.055



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

10	25126000000020692000	176-0001317	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	2.591,20	112.566.910
19	25126000000020450000	176-0001315	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	76.957,24	3.343.176.420
23	25126000000020694000	176-0001319	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	81.727,34	3.550.399.104
25	25126000000020695000	176-0001316	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	31.334,65	1.361.239.865
27	25126000000021224000	176-0063572	SASTRE OSPINA LUIS-FERNANDO	6.550,21	284.554.222

***Valor que deberá ser debidamente actualizado a IPC.**

Que de conformidad con lo anteriormente expuesto, se procederá a efectuar la modificación parcial del artículo 2, tabla cinco (5), predios seis (6), nueve (9), diez (10), diecinueve (19), veintitrés (23), veinticinco (25) y veintisiete (27) contenidos en el Decreto N° 077 de 2015, en relación con el área total, el área objeto de plusvalía y la respectiva liquidación de la contribución de la plusvalía para los predios identificados a continuación, correspondiente al cambio de uso de Suelo Rural Agropecuario a Expansión Urbana y contenidos en el Plan Parcial No 2, adoptado mediante el Decreto 019 de 2019.

PREDIO	CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
Santa Ana o Las Mercedes	25126000000020450000	176-1315
Santa Rosa 1	25126000000020695000	176-1316
La Centella	25126000000020692000	176-1317
Ruchical	25126000000020694000	176-1319
El Pomar	25126000000020696000	176-1320
San Luis 2	25126000000021224000	176-63572
Los Arrayanes	25126000000020559000	176-17028

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

DECRETA

ARTÍCULO 1º: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º del Decreto N° 077 de 2015, en lo pertinente a la Tabla cinco (5), número de predio seis (6), nueve (9), diez (10), diecinueve (19), veintitrés (23), veinticinco (25) y veintisiete (27) relacionados a continuación. La cual quedara de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 4
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA			HOJA No. 1
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 de 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de Matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
6	25126000000020696000	176-0001320	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	130.443,60	5.666.730.871
9	25126000000020559000	176-0017028	EL-POMAR-S-A-INDUSTRIA-PASTEU	4.398,97	191.100.055



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

10	25126000000020692000	176-0001317	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	2.591,20	112.566.910
19	25126000000020450000	176-0001315	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	76.957,24	3.343.176.420
23	25126000000020694000	176-0001319	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	81.727,34	3.550.399.104
25	25126000000020695000	176-0001316	INDUSTRIA-PASTEURIZADORA-Y-LE	31.334,65	1.361.239.865
27	25126000000021224000	176-0063572	SASTRE OSPINA LUIS-FERNANDO	6.550,21	284.554.222

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 (IPC), desde la fecha de notificación del Decreto N° 077 de 2015 hasta el momento del pago, según el 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 a los predios N° seis (6), nueve (9), diez (10), diecinueve (19), veintitrés (23), veinticinco (25) y veintisiete (27) identificados a continuación, los cuales integran la Tabla cinco (5) correspondiente al artículo 2° del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

N° DE PREDIO	CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
6	25126000000020450000	176-1315
9	25126000000020695000	176-1316
10	25126000000020692000	176-1317
19	25126000000020694000	176-1319
23	25126000000020696000	176-1320
25	25126000000021224000	176-63572
27	25126000000020559000	176-17028

ARTÍCULO 2°: MODIFICAR el área total de los predios relacionados a continuación contenidos en el Decreto N° 077 de 2015; que se encuentra en la tabla cinco (5), registros N° nueve (9), diez (10), diecinueve (19), veintitrés (23), veinticinco (25) y veintisiete (27); los cuales fueron objeto de liquidación de la plusvalía de conformidad con cada uno de los certificados de tradición de fecha 21-10-2020 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

No. Predio	No. Catastral	Área total del predio M2 (Actualizada)
9	25126000000020559000	7.265
10	25126000000020692000	4.279,43
19	25126000000020450000	127,097
23	25126000000020694000	134.974,35
25	25126000000020695000	51.750,03
27	25126000000021224000	10.817,83

PARAGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior, las áreas objeto de participación en plusvalía serán debidamente determinadas en el momento de exigibilidad del tributo conforme a lo consagrado en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, en forma especial estas corresponderán a las determinadas en las respectivas licencias urbanísticas que dan lugar al mismo en concordancia con las áreas útiles de la respectiva



urbanización, cuya liquidación deberá ser efectuada por la Secretaría de Planeación y Secretaría de Hacienda para su respectivo cobro.

ARTÍCULO 3°: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

ARTÍCULO 4°: NOTIFICAR el contenido del presente proveído al Señor **RODRIGO MATIZ MEJIA**, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 80.083.555 de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de apoderado general de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT 900.520.484-7, sociedad que actúa como vocera del FIDEICOMISO EL POMAR identificado con NIT 900.531.292-7; sociedad que ostenta el derecho real de dominio de los inmueble relacionados en el artículo primero; de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 491 de 2020 o, en su defecto, en los términos del artículo 67 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Contra el presente acto administrativo procede únicamente el recurso de reposición en los términos del artículo 76 de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5°: VIGENCIA el presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

31 AGO 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
Aprobó	Ing. César 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.			



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



