



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

## DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 138 DE 2022

( 15 DIC 2022 )

**"POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 067 DE 2009, SE EXCLUYE UN PREDIO POR LA INEXISTENCIA 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 contenidas en el numeral 1° artículo 315 Superior, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, 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 N° 021 de 2008 y 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, 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-pgrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pgrs@cajica.gov.co) - Página  
web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

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, 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° 021 del 09 de septiembre de 2008 autorizó la modificación extraordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de este municipio, 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.

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 "Por el cual se liquida el efecto plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca y se determina el monto de la respectiva participación"; marco normativo que estableció la liquidación del efecto plusvalía en el municipio para los predios sujetos de hechos generadores del tributo, el cual surtió el proceso de notificación señalado en las normas legales vigentes para la época de su expedición y ejecución.

Que en el Decreto N° 067 de 2009, se encuentra contenido el predio identificado con Cédula Catastral Número 25126010000580018000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-64901, como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador cambio en el uso de suelo de



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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página  
web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

RESIDENCIAL A COMERCIAL, el cual se ubicado en la tabla nueve A (9A), número de predio doscientos ochenta (280), tal como se exhibe a continuación:

| MUNICIPIO DE CAJICA                      |        |                                       |                    |           |                  |                  | TABLA<br>No. 9 A |                    |
|------------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA |        |                                       |                    |           |                  |                  |                  |                    |
| HECHO GENERADOR                          |        | CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A COMERCIAL |                    |           |                  |                  | HOJA<br>No.      |                    |
| ACCION URBANISTICA                       |        | Acuerdo 21 de 2008                    |                    |           |                  |                  |                  |                    |
| No. Predio                               | Objeto | No. Catastral                         | Nombre Propietario | Tipo Doc. | Número Documento | Dirección        | Área Neta        | Valor Contribución |
| 280                                      | 1      | 251260100005<br>80018                 | BELLO * ALBERTO    | C         | 000000196984     | K 4 E 5 69<br>71 | 386              | 1.273.800          |

Que los señores **MARIA DEL TRÁNSITO GIL DE BELLO**, identificada con Cédula de Ciudadanía Número 20.420.715 expedida en Cajicá – Cundinamarca y **ALBERTO BELLO**, identificado con Cédula de Ciudadanía Número 196.984 expedida en Cajicá – Cundinamarca, propietarios del predio identificado con el Código Catastral Número 25126010000580018000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-64901, ubicado en la Carrera 4E N° 5 – 69/71 en el Municipio de Cajicá, el día diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022), presentaron recurso de reposición en contra del Decreto N° 067 de 2009, mediante el cual se liquidó la contribución de la plusvalía en el municipio de Cajicá; solicitando se excluya del pago correspondiente a la contribución de la plusvalía el predio identificado anteriormente y contenido en el mencionado Decreto, por considerar no estar obligados a la misma, teniendo en cuenta que el predio siempre ha estado catalogado como **URBANO ACTIVIDAD RESIDENCIAL** y no en actividad **COMERCIAL**, recurso que fue rechazado por extemporáneo.

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 los solicitantes sobre la inexigibilidad de la participación en Plusvalía, la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo N° 08 de 2000, modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 021 de 2008 y el Decreto N° 067 de 2009; este despacho estudió las consideraciones legales con respecto a la contribución de 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° 067 de 2009, teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en el presente decreto.

Que la Secretaría de Planeación, certificó que de acuerdo con la descripción de la ubicación predial y la información cartográfica que hace parte de los Acuerdos N° 08 del 30 de julio de 2000 y el Acuerdo N° 21 del 09 de Septiembre del 2008, el predio se encuentra clasificado en **SUELO URBANO**, uso de suelo **ACTIVIDAD RESIDENCIAL**; y que en el Decreto N° 067 de 2009, expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008, se liquidó la participación en plusvalía teniendo como hecho generador el cambio en el régimen de zonificación al pasar de **RESIDENCIAL A COMERCIAL**, cuando dicho régimen de zonificación no afectó el predio, tal como se pudo constatar en la cartografía del municipio anexa a los respectivos Acuerdos y verificar que para la época y actualmente el uso de suelo de predio en estudio es **RESIDENCIAL** y no comercial como lo señaló el Decreto N°067 de 2009.



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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página  
web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

Que el artículo 74 de la ley 388 de 1997 en su numeral 2 establece como hecho generador de la participación en plusvalía, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación del uso del suelo, el cual no fue contemplado en el Acuerdo N° 21 de 2008 para el predio identificado con el Código Catastral Número 25126010000580018000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-64901 que lo mantuvo como suelo **URBANO** actividad **RESIDENCIAL**, pero el cual fue incluido en la liquidación de la participación en plusvalía mediante el Decreto N° 067 de 2009; de acuerdo a lo anterior no se constituye el hecho generador de la participación en la plusvalía, al cual se hace alusión en el Decreto N° 067 de 2009 con ocasión de la zonificación del Acuerdo N° 21 de 2008, motivo por el cual es procedente excluir el citado predio de este decreto, por la inexistencia de hecho generador de participación en plusvalía.

Que teniendo en cuenta el predio identificado con el Código Catastral Número 25126010000580018000 con Matricula Inmobiliaria Número 176-64901 que se encuentra contenido en el Decreto N° 067 de 2009, afectado con el tributo de plusvalía, por el hecho generador de modificación del régimen de zonificación: **CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A COMERCIAL**, este Despacho con fundamento en la certificación cartográfica expedida por la Secretaría de Planeación, considera que en el Decreto N° 067 de 2009, no se ha hecho efectivo un mejoramiento en el aprovechamiento del predio por la modificación de la zonificación o el régimen de usos, ni se encuentra presente el hecho generador fundamento de la liquidación, requisito indispensable para la liquidación de la plusvalía; toda vez que el predio en el Decreto N° 067 de 2009, expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008, no fue objeto del hecho generador que se contempla en aquel, plasmado en una zonificación de cambio de actividad de **RESIDENCIAL A COMERCIAL**.

Que, el Despacho considera conforme a la revisión efectuada y debidamente soportada en la certificación expedida por la Secretaría de Planeación respecto al predio identificado con el Código Catastral Número 25126010000580018000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-64901, el cual se encuentra contenido en el Decreto N° 067 de 2009, se generó un error al determinar el cambio de zonificación al indicar que el uso del suelo paso de **Residencial a Comercial**, cuando en realidad el uso del suelo del predio es y se mantiene como **Suelo Urbano Residencial**; siendo procedente efectuar la exclusión del predio del Decreto N° 067 de 2009, por la inexistencia del hecho generador.

Que con fundamento en lo precedente se procederá a efectuar la modificación del Decreto N° 067 de 2009, en relación con la exclusión del predio identificado con Código Catastral Número 25126010000580018000 y Matricula Inmobiliaria 176-64901 por la inexistencia del hecho generador de plusvalía.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

#### DECRETA:

**ARTÍCULO 1°: MODIFICAR PARCIALMENTE** el artículo 3°, Tabla 9A, del Decreto N° 067 de 2009, en el sentido de excluir el predio identificado con Código Catastral Número 25126010000580018000 y Matricula Inmobiliaria 176-64901 por la inexistencia del hecho generador de plusvalía, conforme a los considerandos del presente decreto. 49



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](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página  
web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

**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 25126010000580018000 y Matricula Inmobiliaria 176-64901, el cual, se encuentra en la Tabla 9A, número de predio doscientos ochenta (280); correspondiente al artículo 3° del Decreto N° 067 de 2009. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

**ARTÍCULO 2°: REMITIR**, copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

**ARTICULO 3°. COMUNICAR** la decisión contenida en el presente acto administrativo, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá para lo de su competencia.

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

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

15 DIC 2022

**FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ**  
Alcalde Municipal

|          | NOMBRE Y APELLIDO                                           | FIRMA | CARGO Y ÁREA                                                           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------|
| Elaboró: | Dra. Constanza Cañón Cañón<br>Dr. Saúl David Londoño Osorio |       | Asesores Jurídicos Externos<br>Secretaría de Planeación                |
| Revisó:  | Arq. Julieth Andrea Muñoz López                             |       | Directora Desarrollo Territorial<br>Secretaría de Planeación           |
|          | Dr. Saúl Orlando León Cagua                                 |       | SAÚL LEÓN ESTUDIO JURÍDICO SAS<br>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.

9.4.2



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](mailto:contactenos-pars@cajica.gov.co) - Página  
web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



