

DECRETO N° 189 DE 2024

(2 OCT 2024)

“POR EL CUAL SE MODIFICA Y ACLARA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

La Alcaldesa 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*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



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 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 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 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



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



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.

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 encuentran contenidos los predios descritos a continuación como objeto de participación de plusvalía por el hecho generador *Cambio en la clasificación del Suelo de: Suelo Rural Agropecuario a Rural Vivienda Campestre*. Los predios se encuentran en la tabla dieciséis (16), registros N° veintiséis (26), veintisiete (27), veintiocho (28), treinta (30), treinta y uno (31), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y seis (36), treinta y siete (37), treinta y ocho (38), cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cincuenta (50), cincuenta y uno (51), cincuenta y cuatro (54), cincuenta y cinco (55), cincuenta y ocho (58), cincuenta u nueve (59), sesenta (60), sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), sesenta y siete (67), sesenta y ocho (68), setenta (70), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y tres (73), setenta y siete (77), setenta y ocho (78), ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y siete (87), noventa y cuatro (94), ciento uno (101), ciento dos (102), ciento veinte (120) y ciento treinta y cuatro (134), como se muestra a continuación:

16. Suelo rural agropecuario a vivienda campestre

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL AGROPECUARIO A RURAL VIVIENDA CAMPESTRE					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A RURAL VIVIENDA CAMPESTRE			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 Plusvalia	Valor Contribución
26	2512600000041218822		YANEZ ORTEGA ROSA-INES	547	8,300,507
27	2512600000041251822		RINCON RODRIGUEZ NESTOR-RAUL	652	9,889,270
28	2512600000041252822		MUNOZ MUNERA ADRIANA- CECILIA	671	10,184,197
30	2512600000041226822		RAMIREZ CARVAJAL MARIA- ODILIA	728	11,044,644
31	2512600000041233822		LEAL CORONADO CESAR- AUGUSTO	530	8,043,633

32	2512600000041234822		CUERVO AGUILLON JAVIER-IGNACI	534	8,094,689
33	2512600000041217822		APONTE GOMEZ GLORIA-MARLENY	835	12,663,670
36	2512600000041229822		CERBALL * JORGE	500	7,586,768
37	2512600000041244822		RODRIGUEZ * GLORIA-CONSTANZA	844	12,796,226
38	2512600000041230822		VELASQUEZ VELASQUEZ JUAN-CARL	500	7,580,365
41	2512600000041232822		KLING GOMEZ JUAN-CARLOS	603	9,146,420
42	2512600000041248822		FORERO RAMIREZ HECTOR-FERNAND	509	7,714,437
50	2512600000041231822		RUIZ HERNANDEZ LUZ-ALBA	993	15,054,246
51	2512600000041239822		DIAZ-PERDOMO-ABOGADOS-CONSULT	508	7,702,161
54	2512600000041250822		LEAL CORONADO CESAR-AUGUSTO	531	8,052,260
55	2512600000041227822		SERJE ZAPATA NUBIA-LILIANA	685	10,384,200
58	2512600000041242822		IREGUI * PATRICIA	505	7,661,685
59	2512600000041236822		LIMARES ROZO YOLANDA	699	10,604,212
60	2512600000041221822		MORENO * FLOR-OMAIRA	541	8,207,580
63	2512600000041246822		PAEZ SEQUERA JAVIER-DARIO	971	14,724,126
64	2512600000041224822		AMAYA BERNAL OSWALDO	574	8,705,656
66	2512600000041235822		HACIENDA-LA-ARABIA-S-A	658	9,973,473
67	2512600000041241822		SANCHEZ NAVARRO ALEXANDER	493	7,483,013
68	2512600000041247822		BANCO-DE-OCCIDENTE	818	12,410,676
70	2512600000041228822		BANCO-DAVIVIENDA-S-A	492	7,458,532
71	2512600000041237822		HELM-BANK-S-A	509	7,721,823
72	2512600000041223822		VILLA YEPES JULIO-IGNACIO	612	9,289,868
73	2512600000041220822		GALINDO CACERES BARBARA	534	8,099,764
77	2512600000041225822		ORREGO DIAZ CAMILO-IGNACIO	547	8,292,721
78	2512600000041243822		ACEVEDO FLOREZ JOSE-WILLIAM	667	10,112,018
81	2512600000041222822		FORERO ALDANA CLAUDIA-PATRICI	552	8,373,647
82	2512600000041238822		VELASQUEZ ROJAS DUBIS-YANET	506	7,677,215
87	2512600000041240822		WIMOR-CIA-S-EN-C	487	7,382,282
94	2512600000041249822		CORDOBA VICTORIA CESAR-AUGUST	721	10,941,580
101	2512600000041253822		BANCO-DAVIVIENDA-S-A	496	7,518,862
102	2512600000041219822		MORANTES * LUZ-STELLA	536	8,126,243
120	2512600000041216822		LADINO DIAZ CAMILO-EDUARDO	829	12,570,721
134	2512600000041245822		HELM-BANK-S-A	692	10,495,227

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N°1137 del 5 de diciembre de 2007, prorrogada mediante la Resolución N°0223 del 14 de



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



de abril de 2010, aprobó la licencia de parcelación del proyecto de vivienda "MAYORCA CASAS DE CAMPO", bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000, 09 de 2002 y 07 de 2004, en el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, de propiedad de la sociedad INVERSIONES MILENIO S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 1194 del 10 de diciembre de 2007, aprobó la licencia de construcción para 36 viviendas unifamiliares y 2 viviendas bifamiliares del proyecto "MALLORCA CASAS DE CAMPO" bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000, 09 de 2002 y 07 de 2004, en el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, de propiedad de la sociedad INVERSIONES MILENIO S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 802 del 09 de diciembre de 2010, aprobó la modificación de la licencia de parcelación y construcción que consistió en un ajuste general de áreas y el cambio de las viviendas bifamiliares de los lotes 31 y 32 por viviendas unifamiliares del proyecto "MALLORCA CASAS DE CAMPO" bajo el Acuerdo Municipal 021 de 2008, en el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, de propiedad de la sociedad INVERSIONES MILENIO S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 803 del 09 de diciembre de 2010, aprobó los planos de modificación de propiedad horizontal del proyecto "MALLORCA CASAS DE CAMPO" bajo el Acuerdo Municipal 021 de 2008, respecto del predio de mayor extensión ubicado en la Vereda Calahorra, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, de propiedad de la sociedad INVERSIONES MILENIO S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6.

Que el predio está ubicado en suelo rural, agrícola tradicional según acuerdo 21 de 2008, se considera unidad indivisible, por lo tanto, es área común y sin dividir materialmente, en caso de reformas y/o ampliaciones futuras de las áreas construidas, se deberán ajustar al Acuerdo 021 de 2008 o a la norma vigente al momento de la solicitud.

Que mediante La Escritura Pública N°1084 de fecha 06 de mayo de 2011 de la Notaría Segunda del Circuito de Zipaquirá, el señor NICOLAS EDUARDO ESCOBAR PARAMO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.398.369 expedida en Chía, quien en su calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES MILENIUM S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6, elevo a Escritura Pública la reforma al reglamento de propiedad horizontal del condominio casas de campo "MALLORCA CASAS DE CAMPO PH", propiedad horizontal constituida mediante la escritura pública N° 1133 de la Notaria Segunda del Circuito de Zipaquirá, el día 29 de mayo de 2008.



— ALCALDÍA —
MUNICIPAL DE CAJICÁ

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0988

Que los días veintiocho (28), veintinueve (29), treinta y uno (31) de mayo y cuatro (4) de junio de dos mil veinticuatro (2024), la Secretaría de Planeación realizó la notificación personal del acto administrativo Decreto N° 077 de 2015, a cada uno de los propietarios y/o poseedores de las unidades de vivienda, así como a la señora THAIS PABON, identificada con la Cedula de Ciudadanía N° 68.294.947, en representación del condominio casas de campo "MALLORCA CASAS DE CAMPO PH", identificado con el NIT.900.492.054-2 de los predios identificados a continuación resultantes del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, de propiedad de la sociedad INVERSIONES MILENIO S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6.

No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
26	25126000000041218822	176-109292
27	25126000000041251822	176-109327
28	25126000000041252822	176-109328
30	25126000000041226822	176-109300
31	25126000000041233822	176-109307
32	25126000000041234822	176-109308
33	25126000000041217822	176-109291
36	25126000000041229822	176-109303
37	25126000000041244822	176-109318
38	25126000000041230822	176-109304
41	25126000000041232822	176-109306
42	25126000000041248822	176-109324
50	25126000000041231822	176-109305
51	25126000000041239822	176-109313
54	25126000000041250822	176-109326
55	25126000000041227822	176-109301
58	25126000000041242822	173-109316
59	25126000000041236822	176-109310
60	25126000000041221822	176-109295
63	25126000000041246822	176-109320
64	25126000000041224822	176-109298
66	25126000000041235822	176-109309
67	25126000000041241822	176-109315
68	25126000000041247822	176-109322
70	25126000000041228822	176-109302
71	25126000000041237822	176-109311
72	25126000000041223822	176-109297
73	25126000000041220822	176-109294
77	25126000000041225822	176-109299
78	25126000000041243822	176-109317

81	2512600000041222822	176-109296
82	2512600000041238822	176-109312
87	2512600000041240822	176-109314
94	2512600000041249822	176-109325
101	2512600000041253822	176-109329
102	2512600000041219822	176-109293
120	2512600000041216822	176-109290
134	2512600000041245822	176-109319

Que el señor EDGAR ALONSO VEGA BARRERA, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 19.486.842 expedida en Bogotá, en calidad de representante legal del "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.492.054-2; presento una solicitud de exclusión del tributo de la plusvalía liquidada en el Decreto N° 077 de 2015, para las treinta y ocho (38) unidades de vivienda identificadas a continuación que hacen parte de la propiedad horizontal "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" resultantes del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, de propiedad de la sociedad INVERSIONES MILENIO S.A.S., identificada con el NIT.832.011.156-6, el cual fue sometió al régimen de copropiedad horizontal en el año 2008, mediante escritura pública N°1133 de la Notaria Segunda del Circuito de Zipaquirá, el día 29 de mayo de 2008, es decir con anterioridad a la expedición del Decreto N° 077 de 2015.

No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
26	2512600000041218822	176-109292
27	2512600000041251822	176-109327
28	2512600000041252822	176-109328
30	2512600000041226822	176-109300
31	2512600000041233822	176-109307
32	2512600000041234822	176-109308
33	2512600000041217822	176-109291
36	2512600000041229822	176-109303
37	2512600000041244822	176-109318
38	2512600000041230822	176-109304
41	2512600000041232822	176-109306
42	2512600000041248822	176-109324
50	2512600000041231822	176-109305
51	2512600000041239822	176-109313
54	2512600000041250822	176-109326
55	2512600000041227822	176-109301
58	2512600000041242822	173-109316
59	2512600000041236822	176-109310



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



60	2512600000041221822	176-109295
63	2512600000041246822	176-109320
64	2512600000041224822	176-109298
66	2512600000041235822	176-109309
67	2512600000041241822	176-109315
68	2512600000041247822	176-109322
70	2512600000041228822	176-109302
71	2512600000041237822	176-109311
72	2512600000041223822	176-109297
73	2512600000041220822	176-109294
77	2512600000041225822	176-109299
78	2512600000041243822	176-109317
81	2512600000041222822	176-109296
82	2512600000041238822	176-109312
87	2512600000041240822	176-109314
94	2512600000041249822	176-109325
101	2512600000041253822	176-109329
102	2512600000041219822	176-109293
120	2512600000041216822	176-109290
134	2512600000041245822	176-109319

Que el señor EDGAR ALONSO VEGA BARRERA, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 19.486.842 expedida en Bogotá, en calidad de representante legal del "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.492.054-2; anexo a la solicitud los siguientes documentos:

a). Copia de su cedula de ciudadanía. b). Certificación de registro de personería jurídica de la copropiedad "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.492.054-2. c). Certificado de tradición y libertad del predio de mayor extensión con folio de matrícula N° 176-109289. d). Certificado de tradición y libertad de cada uno de los inmuebles identificados anteriormente contenidos en el Decreto 077 de 2015. e). Cedula de Ciudadanía de cada uno de los propietarios. f). Copia de la escritura pública N°1084 de fecha 06 de mayo de 2011, reforma al reglamento de constitución de propiedad horizontal copropiedad "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.492.054-2. g). Resolución N°0802 del 09 de diciembre de 2010, y Resolución N°0803 del 09 de diciembre de 2010.

Que para el presente caso tenemos en cuenta que la licencia de parcelación N°1137 del 05 de diciembre de 2007, prorrogada mediante la Resolución N°0223 del 14 de abril de 2010 se aprobó bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000, 09 de 2002 y 07 de 2004 y que mediante la Resolución N°1194 del 10 de diciembre de 2007, se aprobó la licencia de construcción para 36 viviendas unifamiliares y 2 viviendas bifamiliares bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000, 09 de 2002 y 07 de 2004, posteriormente a través de la Resolución N°0802 del 09 de diciembre de 2010, se aprobó



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



la modificación de la licencia de parcelación y construcción bajo el amparo de las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo Municipal 021 de 2008 y no bajo las normas del Acuerdo N° 016 del veintisiete (27) de diciembre de Dos Mil Catorce (2014) PBOT, que establece los hechos generadores de la participación en plusvalía, requisito indispensable para la liquidación de la misma en el Decreto N°077 de 2015.

Que adicional a lo anterior la copropiedad "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL"; ya estaba constituida bajo el régimen jurídico de propiedad horizontal en el año 2008, mediante escritura pública N°1133 de la Notaria Segunda del Circuito de Zipaquirá, el día 29 de mayo de 2008 y posteriormente mediante la resoluciones N°803 del 09 de diciembre de dos mil diez (2010) se aprobaron los planos de modificación de propiedad horizontal y la reforma del reglamento se elevó a Escritura Pública N°1084 de fecha 06 de mayo de 2011 de la Notaría Segunda del Circuito de Zipaquirá, y en concordancia con el Decreto Nacional N° 2218 de 2015 que modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015, en su artículo 11, agregando un numeral al párrafo 3 que dice:

3. "En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad el predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción".

Que así las cosas, este despacho considera que el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, es objeto de participación de plusvalía en cuanto a las zonas comunes propias de la COPROPIEDAD "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL", y ser este sobre el cual debe recaer el gravamen de la participación de la plusvalía, por lo que es necesario que este despacho ordene las aclaraciones correspondientes en cuanto a la exigibilidad del pago de la participación en plusvalía al predio de mayor extensión, que comprende las zonas comunes, y que se identifica con la matrícula inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, tal como lo establece la norma antes citada y se efectuó la exclusión de las treinta y ocho (38) unidades privadas contenidas en el Decreto N°077 de 2015, por cuanto no son objeto de participación del tributo de plusvalía estos inmuebles o unidades privadas que hacen parte de la propiedad horizontal, toda vez que no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción, tal como se señala en el fundamento normativo antes citado.

Que conforme a lo anterior, las treinta y ocho (38) unidades privadas habitacionales, que hacen parte de la propiedad horizontal no deben estar gravadas o afectadas con la participación de la plusvalía contenida en el Decreto 077 de 2015, por cuanto LA COPROPIEDAD "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" fue licenciada bajo una norma anterior a la que establece los hechos generadores, siendo procedente efectuar la exclusión de los treinta y ocho (38) inmuebles o unidades habitacionales privadas del Decreto 077 de 2015.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



por cuanto estas individualmente no pueden hacer uso de la mayor edificabilidad de construcción de manera individual.

Que en consecuencia, la participación en plusvalía contenida en el Decreto 077 de 2015, será registrada únicamente en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, el cual es objeto de la liquidación de la plusvalía en cuanto a las áreas que conforman las zonas comunes, y sólo se hará exigible en el momento que se haga uso de la norma derivada de un proceso urbanístico, que implique la utilización del hecho generador sobre la totalidad del terreno, lo cual es procedente con la extinción de la propiedad horizontal, por lo tanto reiteramos que los treinta y ocho (38) inmuebles o unidades privadas, individualmente consideradas objeto de licencias urbanísticas anteriores a la expedición del Decreto N°077 de 2015, no les es exigible el pago de dicho tributo.

Que en el sentido antes expuesto y una vez surtidos los términos legales se procederá a ordenar la anotación de la participación de la plusvalía del Decreto N°077 de 2015, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, que corresponde al predio de mayor extensión.

Que de acuerdo a lo anterior, considera este despacho que el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, es objeto de participación de plusvalía, en el cual actualmente recaen o comprenden las denominadas zonas comunes propias de LA COPROPIEDAD "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL", en consecuencia se procederá a ordenar lo pertinente en el Decreto 077 de 2015, en cuanto a que sobre dicho predio es el que debe soportar el gravamen de la participación del tributo de plusvalía; tal como lo establece la norma, en la forma indicada en precedencia.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º, Tabla N° dieciséis (16), registros N° veintiséis (26), veintisiete (27), veintiocho (28), treinta (30), treinta y uno (31), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y seis (36), treinta y siete (37), treinta y ocho (38), cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cincuenta (50), cincuenta y uno (51), cincuenta y cuatro (54), cincuenta y cinco (55), cincuenta y ocho (58), cincuenta y nueve (59), sesenta (60), sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), sesenta y siete (67), sesenta y ocho (68), setenta (70), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y tres (73), setenta y siete (77), setenta y ocho (78), ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y siete (87), noventa y cuatro (94), ciento uno (101), ciento dos (102), ciento veinte (120) y ciento treinta y cuatro (134) del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de excluir los inmuebles identificados a continuación; toda vez que no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción, conforme a los considerandos del presente decreto. *g*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL AGROPECUARIO A RURAL VIVIENDA CAMPESTRE						
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A RURAL VIVIENDA CAMPESTRE				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	
26	2512600000041218822	176-109292	YANEZ ORTEGA ROSA-INES	547	8,300,507	
27	2512600000041251822	176-109327	RINCON RODRIGUEZ NESTOR-RAUL	652	9,889,270	
28	2512600000041252822	176-109328	MUNOZ MUNERA ADRIANA-CECILIA	671	10,184,197	
30	2512600000041226822	176-109300	RAMIREZ CARVAJAL MARIA-ODILIA	728	11,044,644	
31	2512600000041233822	176-109307	LEAL CORONADO CESAR-AUGUSTO	530	8,043,633	
32	2512600000041234822	176-109308	CUERVO AGUILLON JAVIER-IGNACI	534	8,094,689	
33	2512600000041217822	176-109291	APONTE GOMEZ GLORIA-MARLENY	835	12,663,670	
36	2512600000041229822	176-109303	CERBALL * JORGE	500	7,586,768	
37	2512600000041244822	176-109318	RODRIGUEZ * GLORIA-CONSTANZA	844	12,796,226	
38	2512600000041230822	176-109304	VELASQUEZ VELASQUEZ JUAN-CARL	500	7,580,365	
41	2512600000041232822	176-109306	KLING GOMEZ JUAN-CARLOS	603	9,146,420	
42	2512600000041248822	176-109324	FORERO RAMIREZ HECTOR-FERNAND	509	7,714,437	
50	2512600000041231822	176-109305	RUIZ HERNANDEZ LUZ-ALBA	993	15,054,246	
51	2512600000041239822	176-109313	DIAZ-PERDOMO-ABOGADOS-CONSULT	508	7,702,161	
54	2512600000041250822	176-109326	LEAL CORONADO CESAR-AUGUSTO	531	8,052,260	
55	2512600000041227822	176-109301	SERJE ZAPATA NUBIA-LILIANA	685	10,384,200	
58	2512600000041242822	176-109316	IREGUI * PATRICIA	505	7,661,685	
59	2512600000041236822	176-109310	LIMARES ROZO YOLANDA	699	10,604,212	
60	2512600000041221822	176-109295	MORENO * FLOR-OMAIRA	541	8,207,580	
63	2512600000041246822	176-109320	PAEZ SEQUERA JAVIER-DARIO	971	14,724,126	
64	2512600000041224822	176-109298	AMAYA BERNAL OSWALDO	574	8,705,656	
66	2512600000041235822	176-109309	HACIENDA-LA-ARABIA-S-A	658	9,973,473	
67	2512600000041241822	176-109315	SANCHEZ NAVARRO ALEXANDER	493	7,483,013	
68	2512600000041247822	176-109322	BANCO-DE-OCCIDENTE	818	12,410,676	
70	2512600000041228822	176-109302	BANCO-DAVIVIENDA-S-A	492	7,458,532	
71	2512600000041237822	176-109311	HELM-BANK-S-A	509	7,721,823	
72	2512600000041223822	176-109297	VILLA YEPES JULIO-IGNACIO	612	9,289,868	
73	2512600000041220822	176-109294	GALINDO CACERES BARBARA	534	8,099,764	
77	2512600000041225822	176-109299	ORREGO DIAZ CAMILO-IGNACIO	547	8,292,721	



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
 Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
 Página web: www.cajica.gov.co



78	25126000000041243822	176-109317	ACEVEDO FLOREZ JOSE-WILLIAM	667	10,112,018
81	25126000000041222822	176-109296	FORERO ALDANA CLAUDIA-PATRICI	552	8,373,647
82	25126000000041238822	176-109312	VELASQUEZ ROJAS DUBIS-YANET	506	7,677,215
87	25126000000041240822	176-109314	WIMOR-CIA-S-EN-C	487	7,382,282
94	25126000000041249822	176-109325	CORDOBA VICTORIA CESAR-AUGUST	721	10,941,580
101	25126000000041253822	176-109329	BANCO-DAVIVIENDA-S-A	496	7,518,862
102	25126000000041219822	176-109293	MORANTES * LUZ-STELLA	536	8,126,243
120	25126000000041216822	176-109290	LADINO DIAZ CAMILO-EDUARDO	829	12,570,721
134	25126000000041245822	176-109319	HELM-BANK-S-A	692	10,495,227

PARÁGRAFO. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente a la exclusión de los inmuebles identificados anteriormente; los cuales se encuentran contenidos en la Tabla N° dieciséis (16), registros N° veintiséis (26), veintisiete (27), veintiocho (28), treinta (30), treinta y uno (31), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y seis (36), treinta y siete (37), treinta y ocho (38), cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), cincuenta (50), cincuenta y uno (51), cincuenta y cuatro (54), cincuenta y cinco (55), cincuenta y ocho (58), cincuenta u nueve (59), sesenta (60), sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), sesenta y siete (67), sesenta y ocho (68), setenta (70), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y tres (73), setenta y siete (77), setenta y ocho (78), ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y siete (87), noventa y cuatro (94), ciento uno (101), ciento dos (102), ciento veinte (120) y ciento treinta y cuatro (134) correspondientes al artículo 2° del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTÍCULO 2°: ACLARAR PARCIALMENTE el artículo 2º, Tabla N° 16 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de que la liquidación de la participación de la plusvalía se mantiene o se debe mantener en el predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, conforme al Decreto Nacional 2218 de 2015, que modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las consideraciones antes expuestas.

ARTICULO 3°: NOTIFICAR el presente acto Administrativo al señor EDGAR ALONSO VEGA BARRERA, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 19.486.842 expedida en Bogotá, en calidad de representante legal del "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.492.054-2. Notificación que deberá surtir conforme a los términos señalados en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y en concordancia con el artículo 56 del CPACA modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021.

ARTICULO 4°: COMUNICAR, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá a fin de que se realice la anotación del gravamen de plusvalía del Decreto N° 077 de 2015 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°176-109289 y cédulas catastrales 00-00-0004-0131-000, 00-00-0004-0132-000, sobre el cual recae la propiedad horizontal denominada COPROPIEDAD "CONJUNTO RESIDENCIAL MALLORCA CASAS DE CAMPO, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.492.054-2 *ly*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



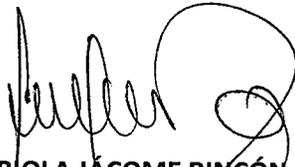
ARTICULO 5°: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

ARTICULO 6°: RECURSOS: Contra el presente acto administrativo procede exclusivamente el Recurso de Reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011.

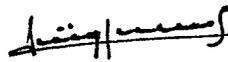
ARTICULO 7°: VIGENCIA el presente Decreto, rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los 02 () días del mes de OCT del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



FABIOLA JACOME RINCÓN
Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Dra. Constanza Cañón Cañón Dr. Saúl David Londoño Osorio	 	Profesional Universitario. DDT Asesor Jurídico Externo. Secretaría de Planeación.
Revisó	Ing. Hernán Darío Gracia Mancera. Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé		Director Desarrollo Territorial Abogado Externo Despacho del Alcalde
Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria 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.			

CONSTANCIA DE PUBLICACION

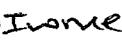
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se publica el presente Decreto No. 189 de octubre dos (02) de dos mil veinticuatro (2024) en la cartelera oficial de la Alcaldía, ubicada en la Calle 2 No. 4-07 del municipio de Cajicá, siendo las ocho (8:00A.M.) del día tres (03) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).


EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 189 de octubre dos (02) de dos mil veinticuatro (2024), se desfijará de la cartelera oficial el día cuatro (04) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), siendo las cuatro y treinta (4:30 P.M) de la tarde. La presente constancia se suscribe para efectos de firmeza del acto administrativo, en los términos del artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

Proyectó: Ivonne de la Cruz – Técnico Administrativo 
Revisó: Hugo Palacios – Asesor del Despacho 