DECRETO N° 198 DE 2024

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

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

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

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 número veintiuno (21), veintidós (22), cuarenta (40), cuarenta y tres (43), cuarenta y ocho (48), cincuenta y dos (52), cincuenta y seis (56), sesenta y cinco (65), setenta y seis (76), ochenta y tres (83), noventa y cinco (95), noventa y ocho (98), cien (100), ciento cuatro (104), ciento seis (106), ciento ocho (108), ciento doce (112), ciento quince (115), ciento dieciséis (116), ciento veinticinco (125), ciento treinta y uno (131), ciento treinta y dos (132), ciento treinta y siete (137), ciento cuarenta y uno (141), ciento cuarenta y dos (142), ciento cuarenta y tres (143), ciento cuarenta y cuatro (144), ciento cuarenta y cinco (145), ciento cuarenta y seis (146), ciento cuarenta y siete (147), ciento cuarenta y ocho (148), ciento cuarenta y nueve (149), ciento cincuenta (150), ciento cincuenta y uno (151), ciento cincuenta y dos (152), ciento cincuenta y tres (153), ciento cincuenta y cuatro (154) y ciento cincuenta y cinco (155), 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 Plusvalía	Valor Contribución
21	25126000000041009805		YUNDA ZAPATERO JOSE-VICENTE	676	10,259,159
22	25126000000041186805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	709	10,752,677
40	25126000000041003805		CIVILIA-S-A	213	3,233,448
43	25126000000041187805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	1,125	17,063,774
48	25126000000041010805		LEASING-DE-CREDITO-S-A	794	12,037,392
52	25126000000041015805		BESTENE TORREZ MARTHA-CECILIA	700	10,617,434
56	25126000000041008805		PINEDO ZAGARRA LILIANA-MARIA	397	6,016,930
65	25126000000041013805		PINZON MARTINEZ RODRIGO	789	11,974,583
76	25126000000041012805		LOPEZ ROZO DIANA	792	12,011,416
83	25126000000041005805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	827	12,541,719

95	25126000000041006805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	1,103	16,726,631
98	25126000000041184805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	775	11,759,334
100	25126000000041004805		LEASING-DE-CREDITO-S-A-HELFM-	807	12,240,582
104	25126000000041016805		CORREAL CARO RICARDO-ALBERTO	703	10,663,941
106	25126000000041011805		CUFINO * ANTONIO	774	11,742,782
108	25126000000041185805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	767	11,627,971
112	25126000000041182805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	834	12,653,154
115	25126000000041017805		GOMEZ PELAEZ OLGA-LUCIA	510	7,731,630
116	25126000000041189805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	792	12,019,431
125	25126000000041188805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	1,001	15,186,232
131	25126000000041181805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	832	12,619,615
132	25126000000041014805		BELTRAN CALVO EDILBERTO	979	14,851,984
137	25126000000041183805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	738	11,199,245
141	25126000000041731805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	827	12,538,928
142	25126000000041730805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	833	12,634,151
143	25126000000041729805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	852	12,922,223
144	25126000000041728805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	837	12,700,434
145	25126000000041727805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	791	11,994,117
146	25126000000041726805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	712	10,799,087
147	25126000000041725805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	712	10,799,308
148	25126000000041724805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	707	10,723,900
149	25126000000041723805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	893	13,547,986
150	25126000000041722805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	884	13,403,292
151	25126000000041721805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	859	13,032,660
152	25126000000041720805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	841	12,748,833
153	25126000000041719805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	818	12,408,401
154	25126000000041718805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	811	12,307,009
155	25126000000041732805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	827	12,537,358

Que La Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N°0190 del 5 de abril de 2004, aprobó el proyecto "CONDOMINIO CHUNUGUA", bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000, el cual fue ajustado mediante el Acuerdo 09 de 2002, en el predio de mayor 4

extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000 de propiedad de MARIA CRISTINA PRIETO Y OTROS, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.575.590.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 010 del 20 de enero de 2005, aprobó la modificación de la licencia de urbanismo número 0190 de fecha 5 de abril de 2004 para la construcción de 95 unidades de vivienda del "PROYECTO DE VIVIENDAS CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 y 09 de 2002, en el predio de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, de propiedad de MARIA CRISTINA PRIETO Y OTROS, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.575.590.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 021 del 23 de enero de 2007, aprobó el sometimiento al régimen de copropiedad el proyecto "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTAL" (Desarrollado por etapas), bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 ajustado mediante los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004, en el predio de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000 de propiedad de MARIA CRISTINA PRIETO Y OTROS, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.575.590.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 1010 del 06 de noviembre de 2007, otorgo una licencia de parcelación para el PROYECTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA, bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 ajustado mediante los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004, respecto del predio de mayor extensión ubicado en la Vereda Calahorra, identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, de propiedad de MARIA CRISTINA PRIETO Y OTROS, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.575.590, la cual fue prorrogada mediante la Resolución N° 0673 del 09 de noviembre de 2009.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 0066 del 29 de enero de 2010, aclarada mediante la Resolución N°0211 del 06 de abril de 2010, prorrogada mediante la Resolución N°1554 del 28 de diciembre de 2011 y revalidada mediante la Resolución N° 01118 del 24 de diciembre de 2012, ultima prorrogada mediante la Resolución N° 0110 del 12 de febrero de 2015, otorgo la modificación de la licencia de parcelación N°1010 del 6 de noviembre de 2007, prorrogada mediante la Resolución N°0673 del 9 de noviembre de 2009 del PROYECTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA, ETAPAS 3 Y 4, bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 ajustado mediante los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004, respecto del predio de mayor extensión ubicado en la Vereda Calahorra, identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, de propiedad de MARIA CRISTINA PRIETO Y OTROS, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.575.590.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 0054 del 01 de febrero de 2012, aprueba planos de modificación de propiedad horizontal del PROYECTO DE VIVIENDAS CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA ETAPAS 3, bajo el Acuerdo Municipal 021 de 2008, respecto del predio de mayor extensión ubicado en la Vereda

Calahorra, identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, de propiedad de la sociedad CONSTRUCTORA CHUNUGUA S.A., con NIT.830.507.325-7.

Que el predio está ubicado en suelo rural, actividad 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 La Gerencia de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante la Resolución N° 0146 del 12 de marzo de 2012, otorga licencia de construcción, modalidad obra nueva, para ocho (8) viviendas unifamiliares del CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA P.H., ETAPA 3, bajo el Acuerdo Municipal 021 de 2008, respecto del predio de mayor extensión ubicado en la Vereda Calahorra, identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, de propiedad de la sociedad CONSTRUCTORA CHUNUGUA S.A., con NIT.830.507.325-7.

Que es importante señalar, que con base en la matricula inmobiliaria número 176-77548, la cual corresponde al predio de mayor extensión del PROYECTO CONDOMINIO CHUNUGUA P.H., se abrieron las siguientes matriculas: 176-104069 correspondiente a la ETAPA I; 176-108787 correspondiente a la ETAPA II y 176-108788 correspondiente a la ETAPA III.

Que mediante La Escritura Pública N°140 de fecha 31 de enero de 2007 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., los señores JAVIER RICARDO PRIETO NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.295.660 expedida en Bogotá, en calidad de apoderado especial de la CONSTRUCTORA LA CHINA LTDA; CLAUDIA VICTORIA PRIETO NIETO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 51.663.803 expedida en Bogotá, MARTHA ADRIANA PRIETO NIETO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 51.743.548 expedida en Bogotá, CARLOS ANDRES PRIETO NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.522.273 expedida en Bogotá y MARIA CRISTINA PRIETO NIETO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 41.575.590 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de gerente de la CONSTRUCTORA CHUNUGUA S.A., con NIT.830.507.325-7, elevaron a Escritura Pública el reglamento de propiedad horizontal del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" propiedad horizontal, desarrollado por etapas, para la ETAPA I, conformada por 23 unidades de vivienda.

Que mediante La Escritura Pública N°0510 de fecha 13 de marzo de 2008 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., se adiciono al Régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura número 140/2007 de la misma notaria para integrar la ETAPA UNO (Matricula 176-104069) con la ETAPA DOS (Matricula 176-108787) el reglamento de propiedad horizontal del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" propiedad horizontal, desarrollado por etapas.

Que mediante La Escritura Pública N°0993 de fecha 21 de abril de 2010 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., se adiciono al Régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura número 140/2007 de la misma notaria para integrar la ETAPA UNO (Matricula 176-104069), con la ETAPA DOS (Matricula 176-108787) y con la ETAPA TRES-A (Matricula 176-18788) el reglamento de propiedad horizontal del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" propiedad horizontal, desarrollado por etapas.

Que mediante La Escritura Pública N°00198 de fecha 09 de febrero de 2012 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., se adiciono al Régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura número 140/2007 de la misma notaria para integrar la ETAPA UNO (Matricula 176-104069) con la ETAPA DOS (Matricula 176-108787), con la ETAPA TRES SUB ETAPAS A Y B (Matricula 176-18788) el reglamento de propiedad horizontal del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" propiedad horizontal, desarrollado por etapas.

Que el día catorce (14) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), la Secretaría de Planeación realizó la notificación personal del acto administrativo Decreto N° 077 de 2015, a la señora NATHALIE ROBAYO, identificada con la Cedula de Ciudadanía N° 1.015.994.977, en representación de SICRE S.A., sociedad comercial identificada con NIT.800.131.903-1 administradora del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PH", identificado con el NIT.900.201.343-9 de treinta y ocho (38) predios identificados a continuación resultantes del predio de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, contenidos en el Decreto 077 de 2015 y que hacen parte de las ETAPAS DOS Y TRES del condominio mencionado anteriormente.

No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
21	25126000000041009805	176-108798
22	25126000000041186805	176-115407
40	25126000000041003805	176-108792
43	25126000000041187805	176-115408
48	25126000000041010805	176-108799
52	25126000000041015805	176-108804
56	25126000000041008805	176-108797
65	25126000000041013805	176-108802
76	25126000000041012805	176-108801
83	25126000000041005805	176-108794
95	25126000000041006805	176-108795
98	25126000000041184805	176-115405
100	25126000000041004805	176-108793
104	25126000000041016805	176-108805
106	25126000000041011805	176-108800
108	25126000000041185805	176-115406
112	25126000000041182805	173-115403
115	25126000000041017805	176-108806
116	25126000000041189805	176-115410
125	25126000000041188805	176-115409
131	25126000000041181805	176-115402
132	25126000000041014805	176-108803
137	25126000000041183805	176-115404
141	25126000000041731805	176-125517
142	25126000000041730805	176-125516

143	25126000000041729805	176-125515
144	25126000000041728805	176-125514
145	25126000000041727805	176-125513
146	25126000000041726805	176-125512
147	25126000000041725805	176-125511
148	25126000000041724805	176-125510
149	25126000000041723805	176-125509
150	25126000000041722805	176-125508
151	25126000000041721805	176-125507
152	25126000000041720805	176-125506
153	25126000000041719805	176-125505
154	25126000000041718805	176-125504
155	25126000000041732805	176-125518

Que el señor MARTÍN ECHAVARRÍA LONDOÑO, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 80.407.506 expedida en Usaquén, en calidad de representante legal de la Sociedad Comercial SISTEMA INMOBILIARIOS Y CONSULTORIA S.A. con sigla SICRE S.A., con NIT. 800.131.903-1 sociedad que Administra y Representa Legalmente a la Copropiedad "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT. 900.201.343-9; presento una solicitud de exclusión del tributo de la plusvalía liquidada en el Decreto N° 077 de 2015, para sesenta y nueve (69) unidades de vivienda, que una vez revisado el mencionado Decreto se pudo evidenciar que son treinta y ocho (38) unidades de vivienda las que se encuentran contenidas en el Decreto 077 de 2015, las cuales se identifican a continuación y hacen parte de la propiedad horizontal "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL" resultantes del predio identificado con la matricula inmobiliaria N° 176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, el cual fue sometió al régimen de copropiedad horizontal en el año 2007, mediante escritura pública N°140 de la Notaria Dieciséis (16) de Bogotá D.C., el día 31 de enero de 2007, es decir con anterioridad a la expedición del Decreto N° 077 de 2015.

No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
21	25126000000041009805	176-108798
22	25126000000041186805	176-115407
40	25126000000041003805	176-108792
43	25126000000041187805	176-115408
48	25126000000041010805	176-108799
52	25126000000041015805	176-108804
56	25126000000041008805	176-108797
65	25126000000041013805	176-108802
76	25126000000041012805	176-108801
83	25126000000041005805	176-108794
95	25126000000041006805	176-108795
98	25126000000041184805	176-115405

100	25126000000041004805	176-108793
104	25126000000041016805	176-108805
106	25126000000041011805	176-108800
108	25126000000041185805	176-115406
112	25126000000041182805	173-115403
115	25126000000041017805	176-108806
116	25126000000041189805	176-115410
125	25126000000041188805	176-115409
131	25126000000041181805	176-115402
132	25126000000041014805	176-108803
137	25126000000041183805	176-115404
141	25126000000041731805	176-125517
142	25126000000041730805	176-125516
143	25126000000041729805	176-125515
144	25126000000041728805	176-125514
145	25126000000041727805	176-125513
146	25126000000041726805	176-125512
147	25126000000041725805	176-125511
148	25126000000041724805	176-125510
149	25126000000041723805	176-125509
150	25126000000041722805	176-125508
151	25126000000041721805	176-125507
152	25126000000041720805	176-125506
153	25126000000041719805	176-125505
154	25126000000041718805	176-125504
155	25126000000041732805	176-125518

Que el señor MARTÍN ECHAVARRÍA LONDOÑO, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 80.407.506 expedida en Usaquén, en calidad de representante legal de la Sociedad Comercial SISTEMA INMOBILIARIOS Y CONSULTORIA S.A. con sigla SICRE S.A., con NIT. 800.131.903-1 sociedad que Administra y Representa Legalmente a la Copropiedad "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT. 900.201.343-9; anexo a la solicitud los siguientes documentos:

a). Copia de su cedula de ciudadanía. **b).** Certificación de registro de personería jurídica de la copropiedad "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT. 900.201.343-9 **c).** Certificado de tradición y libertad del predio de mayor extensión con folio de matrícula N° 176-77548. d). Certificado de tradición y libertad de cada uno de los treinta y ocho (38) inmuebles identificados anteriormente contenidos en el Decreto 077 de 2015. e). Cedula de Ciudadanía de cada uno de los propietarios de los treinta y ocho (38) inmuebles contenidos en el Decreto 077 de 2015. f). Copia de la escritura pública N°140 de fecha 31 de enero de 2007, constitución del reglamento de propiedad horizontal copropiedad "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT. 900.201.343-9 g). Resolución

N°0190 del 5 de abril de 2004, Resolución N° 010 del 20 de enero de 2005, Resolución N°016 del 18 de enero de 2007, Resolución N° 021 del 23 de enero de 2007, Resolución N° 1010 del 06 de noviembre de 2007, Resolución N° 0673 del 09 de noviembre de 2009, Resolución N° 0066 del 29 de enero de 2010, Resolución N°0211 del 06 de abril de 2010, Resolución N°1554 del 28 de diciembre de 2011, Resolución N° 01118 del 24 de diciembre de 2012, Resolución N° 0054 del 01 de febrero de 2012, Resolución N° 0146 del 12 de marzo de 2012 y la Resolución N° 0110 del 12 de febrero de 2015.

Que para el presente caso tenemos en cuenta que, la licencia de urbanismo N°0190 del 05 de abril de 2004, modificada mediante la Resolución N°010 del 20 de enero de 2005, aprobó el "PROYECTO DE VIVIENDAS CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA", bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 el cual fue ajustado mediante el Acuerdo 009 de 2002; así mismo mediante la Resolución N°021 del 23 de enero de 2007, se aprobó el sometimiento al régimen de copropiedad horizontal el proyecto "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA ETAPA I PROPIEDAD HORIZONTA" (Desarrollado por etapas), bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 ajustado mediante los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004, posteriormente a través de la Resolución N°1010 del 06 de noviembre de 2007, prorrogada mediante la Resolución N°0673 de 2009 y modificada mediante la Resolución N°0066 del 29 de enero de 2010, ultima aclarada mediante la Resolución N°0211 del 06 de abril de 2010, prorrogada mediante la Resolución número 1554 de 2011 y revalidada mediante la Resolución número 01118 del 24 de diciembre de 2012, ultima prorrogada mediante la resolución número 0110 del 12 de febrero de 2015, se otorgó una licencia de parcelación para el conjunto de viviendas unifamiliares campestres al "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" bajo el amparo de las normas urbanísticas establecidas en los Acuerdos Municipales 08 de 2000 ajustado mediante los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004.

Que a través de la Resolución número 0054 de 2012 del 01 de febrero de 2012, se aprobaron los planos de modificación de propiedad horizontal del proyecto "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA ETAPA TRES" bajo el Acuerdo N° 021 de 2008; así mismo se otorgó licencia de construcción número 0146 del 12 de marzo de 2012, modalidad obra nueva para ocho (8) viviendas unifamiliares del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PH" bajo los Acuerdos Municipales 08 de 2000 ajustado mediante los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004 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 "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL"; ya estaba constituida bajo el régimen jurídico de propiedad horizontal en el año 2007, mediante escritura pública N°140 de la Notaria Dieciséis (16) de Bogotá, el día 31 de enero de 2007 y posteriormente mediante la Resolución N°0054 del 01 de febrero de dos mil doce (2012) se aprobaron los planos de modificación de propiedad horizontal del condominio.

Que mediante La Escritura Pública N°0510 de fecha 13 de marzo de 2008 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., se adiciono al Régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura número 140/2007 de la misma notaria para integrar la ETAPA UNO (Matricula 176-104069) con la ETAPA DOS (Matricula 176-108787), así mismo y mediante La Escritura Pública N°0993 de fecha 21

de abril de 2010 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., se adiciono al Régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura número 140/2007 de la misma notaria para integrar la ETAPA UNO (Matricula 176-104069), con la ETAPA DOS (Matricula 176-108787) y con la ETAPA TRES-A (Matricula 176-18788) y posteriormente a través de La Escritura Pública N°00198 de fecha 09 de febrero de 2012 de la Notaría Dieciséis (16) del Circuito de Bogotá D.C., se adiciono al Régimen de propiedad horizontal contenido en la escritura número 140/2007 de la misma notaria para integrar la ETAPA UNO (Matricula 176-104069), con la ETAPA DOS (Matricula 176-108787) y con la ETAPA TRES SUB ETAPAS A Y B (Matricula 176-18788) el reglamento de propiedad horizontal del "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA" propiedad horizontal, desarrollado por etapas, 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 matricula inmobiliaria N°176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, es objeto de participación de plusvalía en cuanto a las zonas comunes propias de la COPROPIEDAD "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA", 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 matricula inmobiliaria N°176-77548 y cedula catastral número 00-00-0004-0435-000, tal como lo establece la norma antes citada y se efectué 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 "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA", 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, 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 matricula inmobiliaria N°176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, 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°176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, 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 matricula inmobiliaria N°176-77548 y cedulas catastrales 00-00-0004-0435-000, es objeto de participación de plusvalía, en el cual actualmente recaen o comprenden las denominadas zonas comunes propias de LA COPROPIEDAD "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA, 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° veintiuno (21), veintidós (22), cuarenta (40), cuarenta y tres (43), cuarenta y ocho (48), cincuenta y dos (52), cincuenta y seis (56), sesenta y cinco (65), setenta y seis (76), ochenta y tres (83), noventa y cinco (95), noventa y ocho (98), cien (100), ciento cuatro (104), ciento seis (106), ciento ocho (108), ciento doce (112), ciento quince (115), ciento dieciséis (116), ciento veinticinco (125), ciento treinta y uno (131), ciento treinta y dos (132), ciento treinta y siete (137), ciento cuarenta y uno (141), ciento cuarenta y dos (142), ciento cuarenta y tres (143), ciento cuarenta y cuatro (144), ciento cuarenta y cinco (145), ciento cuarenta y seis (146), ciento cuarenta y siete (147), ciento cuarenta y ocho (148), ciento cuarenta y nueve (149), ciento cincuenta (150), ciento cincuenta y uno (151), ciento cincuenta y dos (152), ciento cincuenta y tres (153), ciento cincuenta y cuatro (154) y ciento cincuenta y cinco (155) 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.

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 matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
21	25126000000041009805		YUNDA ZAPATERO JOSE-VICENTE	676	10,259,159
22	25126000000041186805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	709	10,752,677
40	25126000000041003805		CIVILIA-S-A	213	3,233,448
43	25126000000041187805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	1,125	17,063,774
48	25126000000041010805		LEASING-DE-CREDITO-S-A	794	12,037,392
52	25126000000041015805		BESTENE TORREZ MARTHA-CECILIA	700	10,617,434
56	25126000000041008805		PINEDO ZAGARRA LILIANA-MARIA	397	6,016,930
65	25126000000041013805		PINZON MARTINEZ RODRIGO	789	11,974,583
76	25126000000041012805		LOPEZ ROZO DIANA	792	12,011,416
83	25126000000041005805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	827	12,541,719
95	25126000000041006805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	1,103	16,726,631
98	25126000000041184805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	775	11,759,334
100	25126000000041004805		LEASING-DE-CREDITO-S-A-HELFM-	807	12,240,582
104	25126000000041016805		CORREAL CARO RICARDO-ALBERTO	703	10,663,941
106	25126000000041011805		CUFINO * ANTONIO	774	11,742,782
108	25126000000041185805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	767	11,627,971
112	25126000000041182805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	834	12,653,154
115	25126000000041017805		GOMEZ PELAEZ OLGA-LUCIA	510	7,731,630
116	25126000000041189805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	792	12,019,431
125	25126000000041188805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	1,001	15,186,232
131	25126000000041181805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	832	12,619,615
132	25126000000041014805		BELTRAN CALVO EDILBERTO	979	14,851,984
137	25126000000041183805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	738	11,199,245
141	25126000000041731805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	827	12,538,928
142	25126000000041730805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	833	12,634,151
143	25126000000041729805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	852	12,922,223
144	25126000000041728805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	837	12,700,434

145	25126000000041727805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	791	11,994,117
146	25126000000041726805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	712	10,799,087
147	25126000000041725805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	712	10,799,308
148	25126000000041724805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	707	10,723,900
149	25126000000041723805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	893	13,547,986
150	25126000000041722805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	884	13,403,292
151	25126000000041721805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	859	13,032,660
152	25126000000041720805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	841	12,748,833
153	25126000000041719805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	818	12,408,401
154	25126000000041718805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	811	12,307,009
155	25126000000041732805		CONSTRUCTORA-CHUNUGUA-S-A	827	12,537,358

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° veintiuno (21), veintidós (22), cuarenta (40), cuarenta y tres (43), cuarenta y ocho (48), cincuenta y dos (52), cincuenta y seis (56), sesenta y cinco (65), setenta y seis (76), ochenta y tres (83), noventa y cinco (95), noventa y ocho (98), cien (100), ciento cuatro (104), ciento seis (106), ciento ocho (108), ciento doce (112), ciento quince (115), ciento dieciséis (116), ciento veinticinco (125), ciento treinta y uno (131), ciento treinta y dos (132), ciento treinta y siete (137), ciento cuarenta y uno (141), ciento cuarenta y dos (142), ciento cuarenta y tres (143), ciento cuarenta y cuatro (144), ciento cuarenta y cinco (145), ciento cuarenta y seis (146), ciento cuarenta y siete (147), ciento cuarenta y ocho (148), ciento cuarenta y nueve (149), ciento cincuenta (150), ciento cincuenta y uno (151), ciento cincuenta y dos (152), ciento cincuenta y tres (153), ciento cincuenta y cuatro (154) y ciento cincuenta y cinco (155) 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 matricula inmobiliaria N°176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, 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 MARTÍN ECHAVARRÍA LONDOÑO, identificado con la Cedula de Ciudadanía N° 80.407.506 expedida en Usaquén, en calidad de representante legal de la Sociedad Comercial SISTEMA INMOBILIARIOS Y CONSULTORIA S.A. con sigla SICRE S.A., con NIT. 800.131.903-1 sociedad que Administra y Representa Legalmente a la Copropiedad "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT. 900.201.343-9. Notificación que deberá surtirse 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°176-77548 y cedula catastral 00-00-0004-0435-000, sobre el cual recae la propiedad horizontal denominada COPROPIEDAD "CONDOMINIO CAMPESTRE CHUNUGUA, PROPIEDAD HORIZONTAL" identificado con el NIT.900.201.343-9.

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 21 OCT 2024 ( ) días del mes de 21 OCT 2024 del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FABIOLA JÁCOME 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. 198 de octubre veintiuno (21) 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 veintitrés (23) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

CAROLINA LÓPEZ COGUA
Profesional Universitario

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 198 de octubre veintiuno (21) de dos mil veinticuatro (2024), se desfijará de la cartelera oficial el día veinticuatro (24) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), siendo las cinco y treinta (5:30 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.

CAROLINA LÓPEZ COGUA
Profesional Universitario

Proyectó: Carolina López Cogua – Profesional Universitario
Revisó: Hugo Palacios – Asesor del Despacho