DECRETO N° 208 DE 2024

(08 NOV 2024)

"POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015, EXCLUYENDO DOS (2) PREDIOS POR LA INEXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOCIONES"

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ - CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial, las conferidas en el numeral 1º del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1997, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 021 de 2008, el Acuerdo Municipal de Cajicá N° 016 de 2014, el Decreto 067 de 2009 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 Superior 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 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 a lo anterior, se establece que 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 N° 021 expedido el 09 de septiembre de 2008 autorizo la modificación extraordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, ultimo que fue adoptado mediante el Acuerdo N° 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, en el cual 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"; cuerpo normativo que estableció la liquidación del efecto plusvalía en el municipio para los predios sujetos de hechos generadores del tributo.

Que mediante el Decreto N° 067 expedido el 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" estableció la liquidación del efecto plusvalía en el Municipio para los predios sujetos de hechos generadores del tributo.

Que en el Decreto N° 067 de 2009, se encuentran contenidos los predios identificados con cédula catastral número 25126010000110003000 y 25126010000710001000 con matrícula inmobiliaria número 176-37313 y 176-99186 respectivamente; como objeto de participación de plusvalía por cambio de uso de Suelo así: de Suelo **Residencial a Comercial,** los cuales se encuentran en la tabla nueve A (9A), registros número treinta y tres (33) y trescientos veinticuatro (324), tal como se exhibe a continuación:

MUNICIPIO DE CAJICA								TABLA
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								No. 9 A
HECHO GENERADOR		CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A COMERCIAL						HOJA
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 21 de 2008						No.
TABLA No. 1 LISTADO POR PROPIETARIO AREA NETA Y LIQUIDACIÓN DE PLUSVALIA								
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario		Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
33	1	25126010000110003	OSPINA LOVERA ANA-LUCY		C	000021165631	C 1 A 6 E 15 19	191	412.560
324	1	25126010000710001	HERNANDEZ * OBDULIO SUC		X	000000000000	C 1A 7A E 05	43	92.880

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo N° 016 del veintisiete (27) de diciembre del dos mil catorce (2014), autorizó la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá; último que fue adoptado mediante el Acuerdo N° 08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, N° 021 de 2008 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 de 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 de la Corte Constitucional.

Que en el Decreto N° 077 de 2015, se encuentran contenidos los siguientes predios, como objeto de participación de la plusvalía por cambio de uso de suelo urbano **Residencial a Comercial y Servicios;** los cuales se encuentran en la tabla veintidós (22), registros número ciento dieciocho (118) y ciento noventa y tres (193), tal como se exhibe a continuación:

4 – Cambio de Uso del Suelo Urbano

22. Suelo residencial a comercio y servicios

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - CAMBIO USO DE SUELO URBANO					
HECHO GENERADOR		Cambio de Uso Suelo: Residencial a Comercial y de Servicios			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
118	25126010000710001000		HERNANDEZ OBDULIO SUC	52	608.400
193	25126010000110003000		OSPINA LOVERA ANA LUCY	214	2.503.800

Que la señora **MARTHA JEANNETTE LOVERA OSPINA,** identificada con la cedula de ciudadanía número 20.421.972 de Cajicá - Cundinamarca, en calidad de heredera de la señora **ANA LUCY OSPINA DE LOVERA (Q.E.P.D.),** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía número 21.165.631 expedida en Zipaquirá – Cundinamarca, propietaria de los predios identificados con cédula catastral número 25126010000710001000 y 25126010000110003000 con matrícula inmobiliaria número 176-99186 y 176-37313 respectivamente; el día 11 de julio de la anualidad que avanza, presentó escrito que contiene solicitud de exclusión del pago de la participación de la plusvalía de los predios identificados anteriormente y contenidos en el Decreto N° 077 de 2015, mediante el cual se liquida la contribución de la plusvalía en el Municipio de Cajicá; por considerar no estar obligado a la misma toda vez que se estableció nuevamente la liquidación por el mismo hecho generador cambio de suelo **RESIDENCIAL a COMERCIAL,** el cual fue liquidado en el Decreto N° 067 de 2009 para los predios en estudio, así las cosas expone que los predios fueron objeto de la participación de plusvalía por el mismo hecho generador cambio en el uso del suelo de Residencial a Comercial y Servicios.

La recurrente anexa a la solicitud copia de su cedula de ciudadanía en calidad de heredera, copia de la cedula de ciudadanía número 21.165.631 de Zipaquirá de la señora **ANA LUCY OSPINA DE LOVERA (Q.E.P.D.),** registro civil de defunción número 05909817 de la señora **ANA LUCY OSPINA DE LOVERA (Q.E.P.D.),** certificado de tradición y libertad de los folios de matrícula inmobiliaria número 176-207303 y 176-37313 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de Zipaquirá.

Que la Secretaría de Planeación, certifica que de acuerdo con la descripción de la ubicación predial y la información cartográfica que hace parte de los Acuerdos N° 021 de 2008 y Acuerdo N° 016 de 2014, los predios se encuentran ubicados en Zona Urbana, uso de suelo **Comercial y Servicios**; y que en el Decreto N° 067 de 2009, expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008, el Municipio de Cajicá estableció la liquidación del efecto plusvalía para los predios en estudio por el hecho generador cambio de uso de **Suelo Residencial a Comercial**, y en el Decreto N° 077 de 2015 expedido con ocasión del Acuerdo N° 016 de 2014, se liquidó como hecho generador el mismo, como es el cambio del régimen de zonificación al pasar de **Residencial a Comercial**, cuando dicho régimen de zonificación ya se había establecido originariamente en el Acuerdo N° 021 de 2008, tal como se pudo constatar en la cartografía del municipio anexa a los respectivos Acuerdos.

Teniendo en cuenta que los predios identificados con código catastral número 25126010000710001000 y 25126010000110003000 con matrícula inmobiliaria número 176-99186 y 176-37313 respectivamente, se encuentran contenidos en el Decreto N° 067 de 2009, afectados por el tributo de plusvalía, por el hecho generador de modificación del régimen de zonificación: **CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A COMERCIAL** y en el Decreto N° 077 de 2015, se encuentran afectados por plusvalía por el mismo hecho generador: Cambio de uso del suelo urbano: **SUELO RESIDENCIAL A COMERCIAL Y SERVICIOS**, este Despacho con fundamento en la certificación cartográfica expedida por la Secretaría de Planeación, considera que en el Decreto N° 077 de 2015, no se ha hecho efectivo un mejoramiento en el aprovechamiento de los predios ni se encuentra presente el hecho generador fundamento de la liquidación, requisito indispensable para la liquidación de la plusvalía; toda vez que los predios en el Decreto N° 067 de 2009, expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008, fueron objeto del hecho generador que hoy se reclama, y los cuales fueron objeto de la liquidación del efecto plusvalía por el mismo hecho generador cambio de uso de suelo **RESIDENCIAL A COMERCIAL**.

Así las cosas, el Despacho considera que de acuerdo con la revisión y la certificación de la Secretaría de Planeación en los predios relacionados a continuación; que se encuentran contenidos en el Decreto N° 077 de 2015, se generó un error al determinar la clasificación nuevamente del **Suelo Residencial a Comercial y Servicios,** cuando en el Decreto N° 067 de 2009 expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008; los predios se clasificaron como **Suelo Residencial a Comercial**; siendo procedente efectuar la exclusión de los predios del Decreto N° 077 de 2015, por la doble tributación frente a un mismo hecho generador.

No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
25126010000710001000	176-99186
25126010000110003000	176-37313

Que conforme a lo establecido en el artículo 93 del CPACA es facultad de la administración revocar sus propios actos cuando en ellos se advierta cualquiera de las causales señaladas en dicha norma. Para el presente caso se sintetiza en la inexistencia del hecho generador con respecto a los predios

identificados anteriormente, la cual se materializa en la exclusión de los citados predios como sujetos de la participación en plusvalía contenida en el Decreto Municipal N° 077 de 2015.

Que con fundamento en lo precedente se procederá a efectuar la modificación del Decreto N° 077 de 2015, en relación con la exclusión de los siguientes predios por la inexistencia del hecho generador de plusvalía:

Código Catastral	Matrícula inmobiliaria
25126010000710001000	176-99186
25126010000110003000	176-37313

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso señalar que mediante el Acuerdo N° 021 de 2008 PBOT, se estableció el hecho generador cambio de uso de Suelo así: de **Suelo Residencial a Comercial** en el predio, el cual se encuentra debidamente liquidado en el Decreto N° 067 de 2009 y se encuentra debidamente notificado; y cuya exigibilidad se efectuará en los momentos establecidos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012.

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

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º, Tabla N° 22, registros 118 y 193 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de excluir los inmuebles identificados con el Código Catastral Numero 25126010000710001000 y 25126010000110003000 con matrícula inmobiliaria número 176-99186 y 176-37313 respectivamente, por la inexistencia del hecho generador de plusvalía, conforme a los considerandos del presente decreto.

Parágrafo. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente a la exclusión de los predios identificados con el Código Catastral Numero 25126010000710001000 y 25126010000110003000 con matrícula inmobiliaria número 176-99186 y 176-37313 respectivamente, los cuales se encuentran en la Tabla N° 22 registro 118 y 193; correspondientes al artículo 2° del Decreto N° 077 de 2015, de conformidad con la parte motiva del presente Decreto. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTÍCULO 2°: MANTENER, la liquidación de la participación en plusvalía contenida en el Decreto N° 067 de 2009, en los predios identificados con el Código Catastral Número 25126010000710001000 y 25126010000110003000 con matrícula inmobiliaria número 176-99186 y 176-37313 respectivamente, la cual se hará exigible conforme a las situaciones previstas en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto N° 019 de 2012.

ARTICULO 3°: NOTIFICAR el presente acto Administrativo a la señora **MARTHA JEANNETTE LOVERA OSPINA,** identificada con la cedula de ciudadanía número 20.421.972 de Cajicá - Cundinamarca, en calidad de heredera de la señora **ANA LUCY OSPINA DE LOVERA (Q.E.P.D.),** quien en vida se identificó

con la cedula de ciudadanía número 21.165.631 expedida en Zipaquirá – Cundinamarca, propietaria de los predios identificados con el Código Catastral Número 25126010000710001000 y 25126010000110003000 con matrícula inmobiliaria número 176-99186 y 176-37313 respectivamente, ubicados en el municipio de Cajicá.

ARTÍCULO 4°. COMUNICACIÓN. Comuníquese el contenido del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

ARTICULO 5°: 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.

Artículo 6°. VIGENCIA. El presente Decreto, rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los 08 ( ) días del mes de NOV del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FABIOLA JÁCOME RINCÓN
Alcaldesa Municipal

– ALCALDÍA –
MUNICIPAL DE CAJICÁ

	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. 208 de noviembre ocho (08) 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 doce (12) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 208 de noviembre ocho (08) de dos mil veinticuatro (2024), se desfijará de la cartelera oficial el día trece (13) de noviembre 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.

EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

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