

DECRETO N° **082** DE 2025

(**10 ABR 2025**)

“POR EL CUAL SE EXCLUYEN TRES (3) PREDIOS DEL DECRETO N° 067 DE 2009, POR LA NO EXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ - CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial, las conferidas en el numeral 1º del artículo 315 Superior; 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, el artículo 8, literal b de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008; la Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal N° 021 de 2008, el Decreto N° 067 de 2009 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 Constitucional prevé como fines esenciales del Estado los siguientes: *“(...) servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (...)”*.

Que el inciso segundo del artículo 2 Superior establece que: *“(...) las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”*.

Que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia consagra que *“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.*

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia preceptúa: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.*

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”. 



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



Que el artículo 84 de la Ley 136 de 1994 dispone que: "(...) *En cada municipio o distrito habrá un alcalde quien ejercerá la autoridad política, será jefe de la administración local y representante legal de la entidad territorial. El alcalde es la primera autoridad de policía del municipio o distrito y tendrá el carácter de empleado público del mismo*".

Que el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 norma: "(...) *Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo. Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes: (...) d) En relación con la Administración Municipal: 1. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo; (...)*".

Que el artículo 93 de la Ley 136 de 1994 prescribe: "(...) **ACTOS DEL ALCALDE.** *El alcalde para la debida ejecución de los acuerdos y para las funciones que le son propias, dictará decretos, resoluciones y las órdenes necesarias.*

Que el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, reglamenta lo relativo a la participación en la plusvalía de que trata el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia.

Que el artículo 73 ibídem. dispone que: "*De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.*

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios".

Que, de acuerdo con lo anterior, la plusvalía es un tributo que grava el mayor valor que adquieren los predios como consecuencia de la acción urbanística desarrollada por las entidades públicas en la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano.

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo Municipal N° 021 del 09 de septiembre de 2008 autorizó la modificación extraordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de este municipio; 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, mismos cuerpos normativos en los cuales se establecieron hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

Que en virtud del Acuerdo N° 021 del 09 de septiembre de 2008 se expidió el Decreto N° 067 calendarado con fecha 10 de agosto de 2009; "Por el cual se liquida el efecto plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca y se determina el monto de la respectiva participación"; marco normativo que estableció la liquidación del efecto plusvalía en el municipio para los predios sujetos de hechos 4



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



generadores del tributo de la participación en plusvalía, en virtud de las acciones urbanísticas contempladas en el citado acuerdo.

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 a continuación, como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del suelo de RURAL A SUBURBANO INDUSTRIAL, los cuales se encuentran ubicados en la tabla seis A (6A), número de predio seis (6), dieciocho (18) y diecinueve (19), objeto mil doscientos cincuenta y nueve (1259), mil doscientos sesenta (1260) y mil doscientos sesenta y uno (1261) respectivamente, tal como se exhibe a continuación:

Suelo Rural a Suelo Suburbano Industrial

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 6 A		
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA									
HECHO GENERADOR			Rural a Suburbano Industrial				HOJA No.		
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008						
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor contribución	
6	1259	2512600000022275	CEMENTOS-ANDINO-S-A	N	008300516750	EL TRIANGULO	44.469	116.331.662	
18	1260	2512600000022395	CEMENTOS-ANDINO-S-A	N	008300516750	EL CLORAL	30.162	78.904.893	
19	1261	2512600000022396	CEMENTOS-ANDINO-S-A	N	008300516750	EL TRIANGULO	27.117	70.936.934	

Que teniendo en cuenta, que el Doctor **ROMÁN CAMILO AYALA FERNÁNDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.019.041.371 expedida en Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado número 266.802 del Consejo Superior de la Judicatura, en representación de la compañía CHAHÍN VARGAS & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT.800.215.843-8, en calidad de apoderada de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., identificada con el NIT.890.100.251-0, propietaria de los predios identificados con el Código Catastral 2512600000022275000, 2512600000022395 y 2512600000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente, ubicados en la Vereda Chuntame del municipio de Cajicá, presentó escrito el día veinticuatro (24) de junio de dos mil veinticuatro (2024) donde solicita "(...) *se hace necesario que se deje sin efecto alguno dicho cobro y se emita el paz y salvo (...)*", es decir solicita se excluya de la participación de la plusvalía los predios identificados anteriormente, los cuales se encuentran contenidos en el Decreto N° 067 de 2009, por el hecho generador cambio en la clasificación del suelo de **RURAL A SUBURBANO INDUSTRIAL**, solicitud realizada en virtud de la inexistencia del hecho generador argumentado que los predios contaban con uso industrial desde al menos el 28 de septiembre del año 2000.



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



Que posteriormente el Doctor **ROMÁN CAMILO AYALA FERNÁNDEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.019.041.371 expedida en Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado número 266.802 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., identificada con el NIT.890.100.251-0, allego escrito donde manifiesta que sustituye el poder con las mismas facultades conferidas a la Doctora **MARÍA ALEJANDRA VARGAS BLANCO**, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.013.653.264 expedida en Bogotá D.C., y portadora de la tarjeta profesional de abogada número 343.370 del Consejo Superior de la Judicatura.

Que la recurrente anexa a la solicitud, copia de la cedula de ciudadanía, sustitución poder para actuar en trámite de impuesto de plusvalía, poder especial, certificado de existencia y representación legal de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., copia de la cedula de ciudadanía del representante legal de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., Resolución N°1520 del 15 de septiembre de 2000 expedidas por la CAR y Resolución DGEN N° 20217000669 de 27 DIC 2021, certificado de tradición y libertad de los folios de matrícula inmobiliaria numero 176-385, 176-13151 y 176-13092, certificado de existencia y representación legal de la compañía CHAHÍN VARGAS & ASOCIADOS, copia de la cedula de ciudadanía del representante legal.

Que así las cosas, considera el Despacho que a fin de hacer prevalecer lo material sobre lo formal, y revisando algunas de las apreciaciones efectuadas por la solicitante sobre la inexigibilidad de la participación en plusvalía; argumentada en la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo N° 08 de 2000 modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, el Acuerdo Municipal N° 021 del 09 de septiembre de 2008 y el Decreto N° 067 de 2009, este despacho estudiará algunas consideraciones básicas sobre la plusvalía con el propósito de salvaguardar el ordenamiento jurídico y establecer si es procedente excluir los citados predios de la obligación contenida en el Decreto N° 067 de 2009.

Que, para el presente caso, tenemos que el Acuerdo N° 021 de septiembre nueve (09) de dos mil ocho (2008), género acción urbanística para los predios que forman parte del AREA URBANA, EXPANSION URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, entre ellos los predios identificados catastralmente con el número 25126000000022275000, 25126000000022395 y 25126000000022396000 con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente.

Que a su vez el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, establece los hechos generadores de plusvalía así: "...*Hechos generadores.* Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Son hechos generadores los siguientes: *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



1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que en el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso..."

Que, teniendo en cuenta, que en el artículo 2 del Decreto N° 067 de agosto diez (10) de dos mil nueve (2009), se determina el valor del efecto plusvalía, generado por la acción urbanística aprobada en el Acuerdo N° 021 de septiembre nueve (09) de dos mil ocho (2008), en el que se encuentran incluidos los predios objeto de estudio, y relacionado en la tabla seis A (6A), registros número seis (6), dieciocho (18) y diecinueve (19), objeto mil doscientos cincuenta y nueve (1259), mil doscientos sesenta (1260) y mil doscientos sesenta y uno (1261) respectivamente.

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 08 de 2000 y Acuerdo N° 021 de 2008, los predios identificados con el Código Catastral Número 25126000000022275000, 25126000000022395 y 25126000000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente; en los acuerdos mencionados anteriormente, se encontraban ubicados en Suelo Rural Actividad Industrial, tal como se puede constatar en la cartografía del Municipio anexa a los respectivos Acuerdos.

Que se determinó que desde la emisión del Acuerdo N° 08 de 2000, el suelo en el cual se encontraban ubicados los predios identificados con el Código Catastral Número 25126000000022275000, 25126000000022395 y 25126000000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente; se han mantenido en la clasificación de RURAL actividad INDUSTRIAL; y 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 hecho generador cambio de uso de suelo RURAL A SUBURBANO INDUSTRIAL.

Que, así las cosas, el Despacho considera que de acuerdo con la revisión realizada por la Secretaría de Planeación del Acuerdo 08 de 2000, el Acuerdo N° 021 del 2008 y el Acuerdo N° 016 de 2014, cada uno con su respectiva cartografía y la certificación expedida por esta Secretaría, frente a los predios identificados con Código Catastral Numero 25126000000022275000, 25126000000022395 y 25126000000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente; los cuales se encuentran contenidos en el Decreto N° 067 de 2009, se generó un error



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



al determinar la clasificación del Suelo Rural a Suburbano Industrial, como quiera que, en realidad, desde el Acuerdo N° 008 del 2000 dichos predios se han mantenido como SUELO RURAL ACTIVIDAD INDUSTRIAL, siendo procedente efectuar la exclusión de los mismos del Decreto N° 067 de 2009, por la inexistencia del hecho generador.

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 descritos con anterioridad, la cual se materializa con la exclusión de los predios citados como sujetos de la participación en plusvalía contenida en el Decreto Municipal N° 067 de 2009.

Que con fundamento en lo precedente se procederá a efectuar la modificación del Decreto N° 067 de 2009, en relación con la exclusión de los siguientes predios por la inexistencia del hecho generador de plusvalía:

No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor contribución
6	1259	2512600000022275	CEMENTOS-ANDINO-S-A	N	008300516750	EL TRIANGULO	44.469	116.331.662
18	1260	2512600000022395	CEMENTOS-ANDINO-S-A	N	008300516750	EL CLORAL	30.162	78.904.893
19	1261	2512600000022396	CEMENTOS-ANDINO-S-A	N	008300516750	EL TRIANGULO	27.117	70.936.934

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTICULO 1°: MODIFICAR PARCIALMENTE, el artículo 3°, Tabla N°6A, predios número seis (6), dieciocho (18) y diecinueve (19), objeto mil doscientos cincuenta y nueve (1259), mil doscientos sesenta (1260) y mil doscientos sesenta y uno (1261) respectivamente del Decreto N° 067 de 2009, en el sentido de excluir los predios identificados con el Código Catastral Número 2512600000022275000, 2512600000022395 y 2512600000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente, por inexistencia del hecho generador de plusvalía de Suelo Rural a Suelo Suburbano Industrial, 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 Número 2512600000022275000, 2512600000022395 y 2512600000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente; los cuales se encuentran en la Tabla N° 6A, predios seis (6), dieciocho (18) y diecinueve (19), objeto mil doscientos cincuenta y nueve (1259), mil doscientos sesenta (1260) y mil doscientos sesenta y uno (1261) respectivamente;



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



correspondiente al artículo 3° del Decreto N° 067 de 2009. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTICULO 2°: NOTIFICAR el presente acto Administrativo a la Doctora **MARÍA ALEJANDRA VARGAS BLANCO**, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.013.653.264 expedida en Bogotá D.C., y portadora de la tarjeta profesional de abogada número 343.370 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., identificada con el NIT.890.100.251-0 propietaria de los predios identificados con el Código Catastral 2512600000022275000, 2512600000022395 y 2512600000022396000 con Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-385, 176-13151 y 176-13092 respectivamente, ubicados en la Vereda Chuntame del municipio de Cajicá.

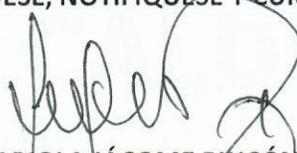
ARTICULO 3°: COMUNICACIÓN. Comuníquese el contenido del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia. Así como a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá a fin de que sea inscrita la cancelación del gravamen de la participación de la plusvalía correspondiente al Decreto 067 de 2009 en cada uno de los folios de Matricula Inmobiliaria de los predios excluidos en el artículo 1°.

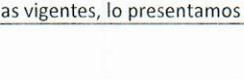
ARTICULO 4°: RECURSOS: Contra el presente acto administrativo procede exclusivamente el Recurso de Reposición dentro del termino previsto en el articulo 76 de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO 5°: 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 10 () días del mes de ABR del año Dos Mil Veinticinco (2025). *g*

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.		Director Desarrollo Territorial
	Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé		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. 082 de abril diez (10) de dos mil veinticinco (2025) 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 once (11) de abril de dos mil veinticinco (2025).



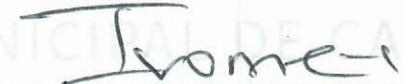
EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo



CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 082 de abril diez (10) de dos mil veinticinco (2025), se desfijará de la cartelera oficial el día once (11) de abril de dos mil veinticinco (2025), 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 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

— **ALCALDÍA** —
MUNICIPAL DE CAJICÁ



EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

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