



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE
DECRETO N° 121 DE 2023

(20 JUN 2023)

"POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015, RESPECTO AL ÁREA TOTAL, AL ÁREA OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, A LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA Y LA MATRÍCULA INMOBILIARIA DE TRES (3) PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL N°6 (HUERTAS ORIENTAL) DENOMINADO GRANJITAS SUR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El Alcalde Municipal de Cajicá, en ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial, las conferidas en el numeral 1° del artículo 315 Superior; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011; el Decreto 1077 de 2015; el Acuerdo 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, así como garantizar el ejercicio de sus derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. (...)"

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

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

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia preceptúa: *"(...) La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley"*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 311 dispone *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

Que el artículo 84 de la Ley 136 de 1994 establece 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 en atención a jurisprudencia del Consejo de Estado¹, la plusvalía consiste en el incremento del valor de los inmuebles por causa de decisiones o acciones urbanísticas del orden territorial, respecto del cual, por mandato constitucional, tienen derecho a participar las entidades públicas. En desarrollo de lo anterior, la Ley 388 de 1997 reguló la participación en la plusvalía y los elementos de esa obligación tributaria, entre ellos, el hecho generador. Por su parte, la doctrina ha definido la participación en la plusvalía como *"un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley"*.

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 la ley 388 de 1997 en su artículo 8 señala que la función pública del ordenamiento del territorio se ejerce a través de las acciones urbanísticas, referida éstas a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, y contempla entre estas la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y expansión urbana, entre otras.

Que de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley"*

¹ Sentencia Consejo de Estado: 25000-23-37-000-2012-00173-01(21596) C.P. STELLA JEANNETTE CARVAJAL BASTO



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que a su vez 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 el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 expresa: **"(...) Área Objeto de la Participación en La Plusvalía.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. (subrayado nuestro).

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, en el presente caso, la Señora **CELIA LÓPEZ GALLEGO**, identificada con la Cedula de Extranjería Número 43.845, actuando en calidad de Representante Legal de las **Sociedades Inversiones El Randa S.A.S**; sociedad legalmente constituida por documento privado, acta de accionistas único de fecha trece (13) de diciembre de dos mil diez (2010) e inscrita el quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010) bajo el número 01436424 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el Nit. 900.401.351-6 con domicilio en Bogotá D.C tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; representante legal de la **Sociedad Inversiones Las Águilas S.A.S** sociedad legalmente constituida mediante documento privado, acta de accionista único de fecha trece (13) de diciembre de dos mil diez (2010) e inscrita el quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010) bajo el número 01436434 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el Nit. 900.402.206-0 con domicilio en Bogotá D.C tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; y Representante Legal de la **Sociedad Inversiones JUMILLA S.A.S**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado, acta de accionista único de fecha trece (13) de diciembre de dos mil diez (2010), domiciliada en Bogotá e inscrita el quince (15) de diciembre de dos mil diez (2010) bajo el número 01436413 del libro IX, identificada con el Nit. 900.401.353-0, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, las cuales son las fideicomitentes del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO LA CORUÑA – FIDUBOGOTA", cuya vocera es FIDUBOGOTA, que es propietaria de los inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria Número 176-195646 y 176-190277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y a su vez es poseedora en forma conjunta con los Señores Claudia Lourdes Castro López y Jorge Castro López, del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número 176-658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

de Zipaquirá, los cuales hacen parte del área de expansión urbana del Municipio de Cajicá, denominado plan parcial número seis (6) Granjitas Sur Huertas Oriental, mediante escrito presentado a este despacho con ocasión de la concertación ambiental del plan parcial presento la siguiente solicitud, se proceda con la modificación parcial del Decreto 134 de 2020, específicamente en lo que respecta:

1. Al hecho generador de plusvalía de cambio de suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana.
2. Actualización de la identificación predial de los inmuebles listados en los numerales 1 a 5 de la tabla número 5 del artículo segundo del Decreto N° 077 de 2015.
3. El área útil del plan parcial de acuerdo con la siguiente información.

Configuración predial del Plan Parcial Huertas Oriental número 6 denominado Granjitas Sur, los predios que conforman el polígono del presente plan parcial y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión, engloben o que resulten en una eventual actualización predial son los siguientes:

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA
GLOBO B EL MEDIO	176-195646	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	102.621,12 m2
GLOBO B PARQUE D Y C	176-190277	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	49.254,49 m2
PARQUE B (CATASTRALMENTE DENOMINADO LA ARGENTINA)	176-658	CLAUDIA LOURDES CASTRO LOPEZ, CELIA LOPEZ GALLEG0 y JORGE CASTRO LOPEZ	85.145,06 m2

Fuente: DTS del proyecto del plan parcial y acta de concertación

Que el área útil del plan parcial concertado de acuerdo con el cuadro general de áreas es de 79.796,66 m2.

Que solicita se proceda con la actualización del valor de la participación de la plusvalía a pagar por los inmuebles antes identificados con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y desde el momento en que quedó en firme el Decreto Municipal N° 077 del 30 de diciembre de 2015, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Que se señalen expresamente los momentos de la exigibilidad y cobro de la participación de la plusvalía de conformidad con el artículo 83 de la Ley 388 de 1997

Que mediante el Acuerdo N° 016 de 2014, se expidió la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial (PBOT) en el Municipio de Cajicá, el cual fue adoptado en virtud del acuerdo N° 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004 y 021 de 2008.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que en el Acuerdo N°016 de 2014, la clasificación del suelo de los predios que conforman el Plan Parcial Número 6 denominado Huertas Oriental, Granjitas Sur, cambio de SUELO RURAL AGROPECUARIO a SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

Que, mediante radicado del 26 de agosto de 2016, los titulares del dominio y poseedores de los predios que conforman el área de planificación del Plan Parcial Número 6 de desarrollo Huertas Oriental denominada Granjitas Sur, presentaron la formulación de este dando aplicación a las normas establecidas en el Acuerdo Municipal N°016 de 2014.

Que los inmuebles de mayor extensión motivo de esta formulación fueron los denominados Parque D y C identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-190277, El Medio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-24196 y el predio Parque B o La Argentina identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-658.

Que mediante el Decreto N°077 de 2015, el Alcalde de Cajicá determino el efecto de la participación de la plusvalía y el valor de contribución de la misma por metro cuadrado de terreno.

Que para los inmuebles que hacen parte del Plan Parcial Número 6, el Decreto Municipal N° 077 de 2015, en su artículo primero determino los valores (antes) P1 y después P2 de la acción urbanística por metro cuadrado para el año 2015, con ocasión del hecho generador de cambio de suelo rural agropecuario por suelo de expansión urbana, así:

MUNICIPIO DE CAJICA									
CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALÍA 2015									
RESUMEN AVALUOS PEDIALES POR HECHOS GENERADORES									
CATEGORIA	ITEM	HECHO GENERADOR		VALOR P1		VALOR P2		TARIFA	CONTRIBUCIÓN POR M2
		Antes del Acuerdo 214 de 2008	Después del Acuerdo 10 de 2011	Antes del Acuerdo 214 de 2008	Después del Acuerdo 214 de 2008	Antes del Acuerdo 214 de 2008	Después del Acuerdo 214 de 2008		
CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO									
RURAL	1	Rural Agropecuario	Urbano	239.994	245.442	390.250	144.808	0,30	43.442
	2	Rural Corredor Vial Suburbano	Urbano	300.000	279.143	390.250	111.107	0,30	33.332
	3	Rural Suburbano Residencial	Urbano	272.947	279.143	390.250	111.107	0,30	33.332
	4	Expansión Urbana	Urbano	272.947	279.143	390.250	111.107	0,30	33.332
	5	Rural Agropecuario	Expansión Urbana	239.994	245.442	390.250	144.808	0,30	43.442
	6	Rural Suburbano Residencial	Expansión Urbana	272.947	279.143	390.250	111.107	0,30	33.332
	7	Rural Agropecuario	Centro Poblado Rural	239.994	245.442	378.333	122.891	0,30	39.667
P1*									
Predio de referencia (Numeral 1 del Art. 25 de la Resolución No. 620/08)									
P1**									
Predio de referencia ajustado al valor presente aplicando IPC (Numeral 3 del Art. 25 de la Resolución No. 620/08). DANE;									
P2									
Nuevo predio de referencia									
1									
Cambio en la Clasificación del suelo									
2									
Cambio de Uso del suelo									
3									
Mayor aprovechamiento del suelo									

Que en el artículo segundo del Decreto N°077 de 2015, se liquidó la contribución de la plusvalía por la acción urbanística aprobada en el Acuerdo N°16 de 2014, para los predios que hacen parte del Plan Parcial Número 6 así:



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

5. Suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana

MUNICIPIO DE CAJICA						TABLA Nº 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCION DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA						HOJA Nº 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA				
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014		NORMA ANTERIOR		Acuerdo 21 de 2009
Nº Folio	Nº Catastral	Nº de matrícula inmobiliaria	Nombre Propietario		Valor Original	Valor Contributivo
1	2512600000040460000	176-0002683	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA		30,724	1,334,717,027
2	2512600000040434000	176-0024196	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA		47,219	2,051,208,223
3	2512600000040001000		VARGAS * INOCENCIO		9,334	405,485,551
4	2512600000040001000		VARGAS * INOCENCIO		78	3,332,899
5	2512600000040434000	176-0024196	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA		86	3,742,141

Que la contribución de la participación de la plusvalía liquidada en el Decreto N°077 de 2015, fue inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Número 176-24196 y 176-2683, previo el proceso de notificación personal surtido a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles, como consta en las siguientes anotaciones:

Nro Matrícula: 176-24196

ANOTACION: Libro 012 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-1921

Doc: OFICIO AMC-0147 del 07-02-2017 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA SEGUN DECRETO 077 DE 2015 DEL MUNICIPIO DE CAJICA LEY 352 DE 1997 ARTICULO 81 Y DEMAS NORMAS REGLAMENTARIAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA - SECRETARIA DE PLANEACION

Nro Matrícula: 176-2683

ANOTACION: Libro 018 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-1921

Doc: OFICIO AMC-0147 del 07-02-2017 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA SEGUN DECRETO 077 DE 2015 DEL MUNICIPIO DE CAJICA LEY 352 DE 1997 ARTICULO 81 Y DEMAS NORMAS REGLAMENTARIAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA - SECRETARIA DE PLANEACION

SUPERINTENDENCIA

Que la identificación de los inmuebles denominados El Medio y Parque D y C identificados con las Matrículas Inmobiliarias Número 176-24196 y 176-2683 respectivamente, se efectuó conforme a la realidad jurídica vigente para la época de expedición del Decreto N°77 de 2015, no obstante a la fecha esta información ha sufrido modificación con ocasión de las actuaciones que han recaído sobre los inmuebles de mayor extensión, correspondientes a las licencias urbanísticas de subdivisión que reposan en la Secretaría de Planeación por ser ésta quien las expidió, siendo necesario aclarar y precisar la información actual de los inmuebles con ocasión de aquellas.

Que en concordancia con lo anterior:



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqr@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

1. En relación con el predio El Medio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-24196 se presenta:
 - 1.1. Fue objeto de licencia de subdivisión a través de la Resolución número SUB 879 del 9 de diciembre de 2019, aclarada mediante la Resolución número 937 del 20 de diciembre de 2019, expedida por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cajicá y protocolizada mediante la escritura pública número 1265 del 28 de julio de 2020 otorgada en la Notaría 71 de Bogotá.
 - 1.2. Como resultado de la protocolización y registro de la licencia de subdivisión se crearon dos Folios de Matrícula Inmobiliaria 176-195646 para el predio denominado Globo B correspondiente al suelo de expansión urbana y 176-195645 para el predio denominado GLOBO A correspondiente a suelo rural suburbano actividad corredor vial.
2. En relación con el predio Parque D y C identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número. 176- 2683 se presenta:
 - 2.1. Resolución número SUB 588 de 26 de agosto de 2019, expedida por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cajicá y protocolizada mediante la escritura pública número 0258 del 24 de febrero de 2020 de la notaría 71 de Bogotá.
 - 2.2. Como consecuencia de la protocolización y registro de la licencia de subdivisión se generaron dos Folios de Matrícula Inmobiliaria Número 176-190277 para el predio denominado Globo B correspondiente al suelo de expansión urbana y 176-190276 para el predio denominado GLOBO A correspondiente a suelo rural suburbano.

Que en las nuevas Matrículas Inmobiliarias que se generaron de la subdivisión se encuentra inscrita la anotación de la liquidación de la plusvalía, la cual fue trasladada del Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente al predio matriz, así:

Nro Matrícula: 176-195646

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-1921

Doc: OFICIO AMC-0147 del 07-02-2017 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 02/4 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: SEGUN DECRETO 077 DE 2015 DEL MUNICIPIO DE CAJICA, LEY 388 DE 1997 ARTICULO 81 Y DEMAS NORMAS REGLAMENTARIAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA - SECRETARIA DE PLANEACION

Nro Matrícula: 176-190277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-1921

Doc: OFICIO AMC-0147 del 07-02-2017 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 02/4 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: SEGUN DECRETO 077 DE 2015 DEL MUNICIPIO DE CAJICA, LEY 388 DE 1997 ARTICULO 81 Y DEMAS NORMAS REGLAMENTARIAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA - SECRETARIA DE PLANEACION

Que los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios matrices denominados El Medio y Parque D y C, se encuentran cerrados debido a la división material de los inmuebles con ocasión de la licencia de subdivisión otorgada y debidamente protocolizada e inscrita.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqr@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que el Plan Parcial Número 6, denominado Huertas Oriental Granjitas Sur, fue concertado con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) mediante sesiones del 21 de septiembre de 2018, 4 de abril, 9, 17 y 20 de septiembre de 2019, 15, 22 de octubre, 8, 25 y 29 de noviembre de 2021, 21 de abril de 2022, 5 de mayo de 2022 y 20 de febrero de 2023 y finalizó con la firma del acta de concertación y adopción de la Resolución Número 20237000203 del 24 de marzo de 2023, debidamente publicada en el diario oficial número 52349 del 27 de marzo de 2023.

Que el municipio de Cajicá a través del Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ", procedió a adoptar el Plan Parcial Número 6, denominado Huertas Oriental Granjitas Sur, en cuyo artículo 25 se estableció el cuadro general de áreas correspondiente al Plan Parcial Número 6 y cuya área útil se encuentra allí debidamente determinada, correspondiendo esta al área objeto de participación en plusvalía en los términos de los artículos 78 y 79 de la ley 388 de 1997.

Que, de acuerdo con lo anterior, es necesario modificar parcialmente el Decreto N°077 de 2015, mediante el cual se liquida la participación de la plusvalía en el municipio de Cajicá, para los predios objeto de esta solicitud en lo referente a la actualización de la información predial de los inmuebles que conforman el área de expansión urbana del Plan Parcial Número 6, así como el área bruta, neta y área útil, esta última objeto de participación de plusvalía.

Los predios que conforman el polígono del Plan Parcial Número 6 y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación y los que se originen a partir de ellos por subdivisión, englobe o que resulten de una actualización predial, son los siguientes:

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA
GLOBO B EL MEDIO	176-195646	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	102.621,12 m2
GLOBO B PARQUE D Y C	176-190277	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	49.254,49 m2
PARQUE B (CATASTRALMENTE DENOMINADO LA ARGENTINA)	176-858	CLAUDIA LOURDES CASTRO LOPEZ, CELIA LOPEZ GALLEG0 y JORGE CASTRO LOPEZ	85.145,06 m2

Que la peticionaria fundamenta su solicitud en la Ley 388 de 1997, específicamente en los artículos 75, 78, 79 y 83 los cuales regulan la participación de la plusvalía respecto a los predios que conforman el Plan Parcial Número 6, motivo de la petición.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pars@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que a juicio del Despacho del suscrito alcalde municipal, y a fin de aplicar el principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios previsto en el numeral 3 del artículo 2 de la Ley 388 de 1997, en virtud de la función pública del ordenamiento del territorio (artículo 3 ídem) al cual le son aplicables las normas de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cuyas actuaciones se deben surtir bajo los principios señalados en su artículo 3, en especial, los correspondientes a igualdad, eficacia y celeridad, es procedente efectuar la reliquidación de la participación en plusvalía de los predios identificados con la Matricula Inmobiliaria Número 176-195646, 176-190277 y 176-658; que conforman el Plan Parcial Número 6, denominado Huertas Oriental Granjitas Sur, y en suma, asignar a los predios en mención objeto de la actuación urbanística que da lugar al hecho generador, la liquidación de la participación de la plusvalía respectiva y pertinente, teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en el presente Decreto.

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, clasificando los predios que hacen parte del área urbana, expansión urbana y rural del Municipio y estableciéndose de esta manera hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 artículo 74.

Que, de acuerdo, con el capítulo 2, de la clasificación del suelo en el territorio municipal, artículo 11, numeral 2. Suelo de Expansión Urbana del Acuerdo N° 016 de 2014, se establece que en el municipio de Cajicá existen tres (3) polígonos correspondientes a Suelo de Expansión Urbana desarrollables en 6 planes parciales, cartografiados en el mapa CU-01(Suelo urbano y de Expansión Urbana).

Que en el literal c) del artículo 13 del PBOT de Cajicá, se delimita con sus respectivas coordenadas el polígono de los predios ubicados en suelo de Expansión Urbana en el Sector Granjitas Sur del cual forman parte los inmuebles incorporados en el Plan Parcial Número 6, cuya adopción está contenida en el Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"**, sujetos de la presente solicitud, de conformidad con el Plano CU-8 "Áreas Sujetas a Plan Parcial".

Que el Acuerdo N° 16 de 2014, en el párrafo de su artículo 163 establece: *"Complementario a lo descrito en el presente Artículo de este Acuerdo, la administración municipal se regirá por los Artículos 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y en las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan"*.

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 la entidad territorial para los predios sujetos de hechos generadores de la participación en plusvalía con ocasión de las acciones urbanísticas contempladas en este.

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 y de manera personal con lo ordenado en la Sentencia C-035 de 2014 de la



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Corte Constitucional para este tipo de tributo, procedimiento debidamente surtido previo a la inscripción del gravamen en los folios de matrícula inmobiliaria.

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 predios identificados a continuación como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador "*cambio en la clasificación del Suelo Rural Agropecuario a Suelo de Expansión Urbana*", los cuales se encuentran contenidos en la tabla número cinco (5), registro uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4) y cinco (5) tal como se exhibe a continuación:

5. Suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA			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
1	25126000000040460000	176-0002683	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA	30,724	1,334,717,027
2	25126000000040434000	176-0024196	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA	47,219	2,051,288,223
3	25126000000040001000		VARGAS * INOCENCIO	9,334	405,485,551
4	25126000000040001000		VARGAS * INOCENCIO	78	3,382,899
5	25126000000040434000	176-0024196	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA	86	3,742,144

Que de acuerdo con el artículo 1 del Decreto N° 077 de 2015, en el cual se determina el efecto de la participación en plusvalía y el valor de su contribución por metro cuadrado para cada una de las zonas generadoras en el suelo rural del municipio de Cajicá, para el hecho generador, por cambio en la clasificación del suelo de **Rural Agropecuario a Suelo de Expansión Urbana**, aplicable a los predios en estudio, se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

MUNICIPIO DE CAJICA									
CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA 2015									
RESUMEN AVALUOS PEDIALES POR HECHOS GENERADORES									
SUELO RURAL	Tab la	HECHO GENERADOR		P1	P1	P2	Diferencia	Tarifa 30%	Contribuci ón por M2
		Anterior Acuerdo 21 de 2008	Nueva Acuerdo 16 de 2014	Dic 2014	Mayo 2015	Mayo 2015			
		CAMBIO DE CLASIFICACION DEL SUELO							
5		Rural Agropecuario	Expansión Urbana	239.994	245.442	390.250	144.808	0,30	43.442



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Que en atención al artículo 2 del Decreto N° 077 del treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015), se determina el valor del efecto plusvalía, generado por la acción urbanística aprobada en el Acuerdo N° 016 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil catorce (2014), en el cual se encuentran incluidos los predios objeto de estudio y relacionados en la tabla cinco (5), registros uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4) y cinco (5), como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador cambio en la clasificación del suelo **rural agropecuario a suelo de expansión urbana**.

Que la Secretaría de Planeación, con base en los documentos técnicos soporte del Decreto N° 077 de 2015, a fin de determinar el valor de contribución de Plusvalía de los predios identificados con Código Catastral N° 25126000000040460000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-0002683; 25126000000040434000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-0024196 y 25126000000040001000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-658; tomó de aquel los siguientes datos:

Tabla 1: Área objeto de plusvalía

			MUNICIPIO DE CAJICA						TABLA No. 1	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA									Hoja No. 1	
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA								
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014		NORMA ANTERIOR		Acuerdo 21 de 2008				
No. Predio	No. Catastral	Shape_Area M2	Áreas Descontables				Área Neta Parcelable	% Cesiones	Área Objeto de Plusvalía M2	
			Área de Protección	Sistema Vial	Sistema Vial	Total Afectaciones				
1	25126000000040460000	43.891	0			0	43.891	13.167	30.724	
2	25126000000040434000	67.455	0			0	67.455	20.237	47.219	
3	25126000000040001000	13.334	0			0	13.334	4.000	9.334	
4	25126000000040001000	111	0			0	111	33	78	
5	25126000000040434000	123	0			0	123	37	86	

Tabla 2: Liquidación Efecto Plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA												TABLA No. 2
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA												
HECHO GENERADOR			Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA									HOJA No. 1
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 16 de 2014			NORMA ANTERIOR			Acuerdo 21 de 2008			
FÓRMULA			A	P1	P2	B= P2-P1	C	B * C	A * I			
No. Predio	No. Catastral	Área total del predio M2	Área Objeto de Plusvalía M2	Avaluó de Referencia P1	Nuevo Avaluó de referencia P2	Diferencia	% Contribución	Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Aplicación Directa	Aplicación Indirecta	
1	25126000000040460000	43.891	30.724	245.442	390.250	144.808	30	43.442	1.334.717.027	1.334.717.027		
2	25126000000040434000	67.455	47.219	245.442	390.250	144.808	30	43.442	2.051.288.223	2.051.288.223		
3	25126000000040001000	13.334	9.334	245.442	390.250	144.808	30	43.442	405.485.551	405.485.551		
4	25126000000040001000	111	78	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.382.899		3.382.899	
5	25126000000040434000	123	86	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.742.144		3.742.144	



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Tabla 4: Valor de contribución

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 4
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO A EXPANSION URBANA			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 Neta	Valor Contribución
1	2512600000040460000	176-0002683	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA	30.724	1.334.717.027
2	2512600000040434000	176-0024196	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA	47.219	2.051.288.223
3	2512600000040001000		VARGAS * INOCENCIO	9.334	405.485.551
4	2512600000040001000		VARGAS * INOCENCIO	78	3.382.899
5	2512600000040434000	176-0024196	CASTRO LOPEZ MARIA-CELIA	86	3.742.144

Que la liquidación de la plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 2512600000040460000 y matrícula inmobiliaria número 176-0002683 sobre un área total de 43.891 M2; la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Número 176-190277 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 21-04-2023, el cual fue abierto con base en la matrícula inmobiliaria número 176-0002683 que corresponde al predio de mayor extensión, el cual fue objeto de división material como se puede evidenciar en la anotación número 019 de fecha 21-05-2020, radicación 2020-4344 mediante escritura No 24-02-2020 de la Notaría Setenta y Uno de Bogotá y donde se especifica la división material en dos (2) lotes de los cuales forma parte la Matrícula Inmobiliaria Número **176-190277** motivo de esta solicitud.

Que la liquidación de la plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 2512600000040434000 y matrícula inmobiliaria número 176-24196 sobre un área total de 67.578 M2; la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Número 176-195646 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 26-01-2022, el cual fue abierto con base en la matrícula inmobiliaria número 176-24196 que corresponde al predio de mayor extensión el cual fue objeto de división material como se puede evidenciar en la anotación número 013 de fecha 10-12-2020, radicación 2020-13155 mediante escritura No 1265 del 28-07-2020 de la Notaría 71 de Bogotá y donde se especifica la división material en dos (2) lotes de los cuales forma parte el predio con matrícula inmobiliaria número **176-195646** motivo de esta solicitud.

Que la liquidación de la plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio identificado con Código Catastral Número 2512600000040001000 y matrícula inmobiliaria número 176-658 sobre un área total de 13.445 M2; la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Número 176-658 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Que mediante el Decreto Municipal Numero N°112 del 09 de junio de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ", se adopta el Plan Parcial de Desarrollo No. 6, en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana, con fundamento en lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Nacional 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Resolución CAR 1574 de 2008 y el Acuerdo Municipal 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá, en el cual se determinaron las áreas correspondiente al área de planificación.

Que la localización y delimitación del área de planificación del Plan Parcial No. 6 se encuentra contenida en el artículo 157 y Plano No. CU-08 "Áreas Sujetas a Planes Parciales" del PBOT de Cajicá.

Que el Plan Parcial No. 6, se encuentra ubicado en la Vereda Calahorra del Municipio de Cajicá, y los predios objeto de estudio y relacionados a continuación se encuentran contenidos dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 6, cuya formación jurídica y catastral en relación con el área bruta predial actualizada descrita en cada uno de los Folios de Matrícula Inmobiliaria quedo de la siguiente manera:

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O POSEEDOR	AREA
GLOBO B EL MEDIO	176-195646	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuyo vocero es FIDUCIARIA BOGOTA S.A	102.621,12 m2
GLOBO B PARQUE D Y C	176-190277	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuyo vocero es FIDUCIARIA BOGOTA S.A	49.254,49 m2
PARQUE B (CATASTRALMENTE DENOMINADO LA ARGENTINA)	176-658	CLAUDIA LOURDES CASTRO LOPEZ, CECILIA LOPEZ GALLEGO y JORGE CASTRO LOPEZ	85.145,06 m2

Que los predios identificados con la Matrícula Inmobiliaria 176-195646 y 176-190277 denominados Globo B medio y Globo B parque D y C respectivamente, los cuales hacen parte del área de planificación del Plan Parcial Número 6, son de propiedad del Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuyo vocero es FIDUCIARIA BOGOTA S.A identificado con NIT 830.055.897-7 y el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Numero 176-658 denominado Parque B – La Argentina, el cual también hace parte del área de planificación del plan parcial Número 6, es de posesión de los señores CLAUDIA LOURDES CASTRO LOPEZ, CECILIA LOPEZ GALLEGO y JORGE CASTRO LOPEZ, conforme a las manifestaciones de éstos en el trámite de adopción del plan parcial.

Que el artículo 15 del Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ", establece las cargas urbanísticas locales, distribución y localización de los porcentajes del área neta urbanizable que se deben destinar a espacio público efectivo – Cesiones Tipo A que componen el Sistema de Espacio Público del Plan Parcial Número 6, dando cumplimiento al artículo 90 del Acuerdo 016 de 2014 del Municipio de Cajicá, son los que se indican a continuación:

AREAS PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	Área de Actividad Residencial		AA Comercial % del Área Neta Urbanizable
	Uso Residencial % del Área Neta Urbanizable	Uso Residencial (VIS) % del Área Neta Urbanizable	
Áreas recreativas de uso público	Mínimo 25%	Mínimo 25%	Mínimo 25%
Áreas del sistema vial local	Mínimo 5%	Mínimo 5%	Mínimo 5%

Que el artículo 25 del Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ", establece el



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8796356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

cuadro general de áreas para el desarrollo del Plan Parcial Número 6, el cual contiene los predios motivo de estudio, en el numeral 4 afectaciones viales, incorpora el 3,81% del área bruta de los predios que conforman el Plan Parcial No. 6, destinándola a áreas de reserva por afectación vial.

Que el artículo 61 del Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"*, dispone: **"ARTÍCULO 61.- PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la incorporación de suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana constituye un hecho generador de la participación en plusvalía, la cual fue liquidada para el suelo de expansión urbana de los predios que conforman el Plan Parcial mediante el Decreto Municipal 077 de 2015. Debido a la nueva configuración predial y la precisión del área objeto de participación de la plusvalía de acuerdo con el área útil contenida en los cuadros de áreas aprobados en el presente decreto, la liquidación deberá ser objeto de actualización por parte del Municipio de Cajicá a solicitud de parte, la cual recaerá sobre toda el área o zona de planificación teniendo en cuenta el área útil contenida en el cuadro de áreas señalado en el artículo 25 del presente decreto como área objeto de participación en plusvalía".

Parágrafo.- Para la actualización de la liquidación del efecto plusvalía, se deberá tener en cuenta la norma de aprovechamiento básico contenida en la presente acción urbanística. El mayor aprovechamiento derivado del otorgamiento de derechos de edificabilidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios no dará lugar al cobro de plusvalía en los términos de los artículos 32, 36 y 39 de la Ley 388 de 1997".

Que la Secretaría de Planeación de Cajicá, con ocasión de la adopción del Plan Parcial número 6, y previa solicitud de los propietarios mediante la Resolución No. 358 del 8 de junio de 2017 expidió concepto favorable de viabilidad en cumplimiento de las normas urbanística sobre la formulación del Plan Parcial Número 6 (Huertas Oriental) denominado Granjitas Sur, ubicado en la vereda Calahorra del Municipio de Cajicá, la cual posteriormente fue aclarada mediante la resolución No 150 del 19 de abril de 2022, mediante la cual aclaró la viabilidad otorgada para adelantar la formulación y concertación del Plan Parcial Número 6 y aclarada mediante la Resolución No ACL 341 del 09 de noviembre de 2022, teniendo en cuenta todas las consideraciones y todas las actuaciones administrativas surtidas de forma posterior a la emisión y comunicación de la Resolución No. 358 del 8 de junio de 2017 y 150 del 19 de abril de 2022, con el fin de que el proceso de concertación y adopción refleje de manera fidedigna las situaciones que recaen sobre el área de planificación, se establecen los predios que hacen parte del área de expansión del Plan Parcial Número 6, las afectaciones de tipo ambiental y vial de carga general, así como las áreas de cesión obligatoria a título gratuito, conforme al cuadro general de áreas actualizado el cual se describe a continuación:

AREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL N°6 SECTOR GRANJITAS - HUERTAS ORIENTAL				
		Área m2	% AB	% ANU
1	ÁREA BRUTA PREDIAL	237020,67	100,00%	
2	ÁREAS DE SUELO DE PROTECCIÓN Y FRANJA DE AMORTIGUACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ Y SUELO RURAL	110764,03	46,73%	



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

2,1	Ronda Técnica de Protección Hídrica del Río Bogotá	20.821,44	8,78%	
2,2	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público	78.543,80	33,14%	
2,3	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público	0,00	0,00%	
2,4	Área de suelo rural (Polígono agropecuario)	11.398,79	4,81%	
3	ÁREA BRUTA DE SUELO DE EXPANSIÓN - ZONA DE PLANIFICACIÓN	126.256,64	53,27%	
4	ÁREA DE CARGA GENERAL EN SUELO DE EXPANSIÓN	9.038,95	3,81%	
4,1	Área de Cargas Generales	9.038,95	3,81%	
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	117.217,69	49,45%	100,00%
6	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N.º. 16	35.165,31		30,00%
6,1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	21.099,18		18,00%
6,2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.205,24		7,00%
6,3	Áreas del sistema vial local	5.860,88		5,00%
7	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	37.421,03		31,92%
7,1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	21.138,39	18,03%	36,46%
7,2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.220,33	7,01%	14,18%
7,3	Áreas del sistema vial local	8.062,31	6,88%	13,91%
8	AREA UTIL	79.796,66	33,67%	68,08%

4	SUELO DE CARGAS GENERALES			
	Afectaciones Viales	Área m2	% AB	% ANU
	Vía Perimetral Calahorra	6.010,41	2,54%	2,54%
	Vía Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 9,50 mts)	3.028,54	1,28%	1,28%
	Subtotal Afectaciones Viales	9.038,95	3,81%	3,81%

5	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	117.217,69	49,45%	100,00%
---	-------------------------------	------------	--------	---------

CARGA LOCAL POR URBANIZACIÓN			
6	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N.º. 16	Área m2	% ANU
6,1	Subtotal Áreas Recreativas de uso público Exigida	21.099,18	18,00%
6,2	Subtotal Áreas de Equipamiento Público Exigida	8.205,24	7,00%
6,3	Subtotal Áreas del sistema vial local Exigida	5.860,88	5,00%
	Total, Áreas de cesión pública tipo A para espacio público Exigida	35.165,31	30,00%
7	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	Área m2	% ANU



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

7,1	Áreas Recreativas de uso público (propuestas)		
	ARUP-PP-1	3.150,51	2,69%
	ARUP-PP-2.1	2.466,05	2,10%
	ARUP-PP-2.2	2.633,65	2,25%
	ARUP-PP-3	12.888,18	11,00%
	Subtotal Áreas Recreativas de uso público (propuestas)	21.138,39	18,03%
7,2	Áreas Equipamiento público (propuestas)		
	Equipamiento 1	8.220,33	7,01%
	Subtotal Áreas de Equipamiento Público (propuestas)	8.220,33	7,01%
7,3	Áreas del sistema vial local (propuestas)		
	Vía Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 11,50 mts)	2.465,47	2,10%
	Vía Local Vehicular 1	2.094,67	1,79%
	Vía Local Vehicular acceso SM-2	1.964,84	1,68%
	Vía Local Vehicular acceso SM-1	1.537,33	1,31%
	Subtotal Áreas del sistema vial local (propuestas)	8.062,31	6,88%
	Total, Áreas de cesión pública tipo A para espacio público (Propuestas)	37.421,03	31,92%
	TOTAL, CARGAS LOCALES POR URBANIZACION	37.421,03	31,92%
8	ÁREA UTIL	Área m2	% A UTIL
	TOTAL, ÁREA ÚTIL	79.796,66	100,0%
	TOTAL, ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	78.796,19	100,0%
	Obligación VIP 20% Dec. 1077/2015	15.759,24	20,0%

Que la Secretaría de Planeación, procedió en el presente caso a aplicar el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, para el cálculo de la liquidación de la plusvalía sobre el área objeto de la participación en la plusvalía (AOPP) para los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-195646, 176-190277 y 176-658, los cuales constituyen el área de planificación para la adopción del Plan Parcial Número 6, en consecuencia se realiza la modificación del área total de cada uno de los predios con fundamento en su respectivo certificado de tradición; la aclaración y precisión del área objeto de plusvalía, para lo cual se procede del área bruta de los predios a descontar el área de afectación por carga general equivalente al 3,81%, conforme lo establece la ley 388 de 1997, y acto seguido se ajusta el área de cesión de los predios conforme al Acuerdo N° 16 de 2014 y al Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ", en concordancia con la Resolución N° 358 de 2017 aclarada mediante las Resoluciones N° 150 de 2022 y 341 de 2022, que adopta el Plan Parcial Número 6 y así determinar el área objeto de participación de la plusvalía (AOPP) de los predios que hacen parte del área de expansión urbana Plan Parcial Número 6, sobre los cuales recae el Hecho Generador, y en consecuencia establecer el correspondiente



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

valor de la contribución y liquidación por participación en plusvalía que recae sobre los mismos.

Que a partir del procedimiento legal aplicado en los documentos soporte del Decreto N° 077 de 2015, se obtiene la siguiente información para efectos de la determinación, cálculo y liquidación de la participación en plusvalía con ocasión de la adopción del Plan Parcial Número 6.

Área objeto de plusvalía

No. Predio	No. Matricula Inmobiliaria	Área Total M2	Áreas Descontables				Área Neta Urbanizable (A.N.U.)	Cesiones (30%) Cesiones adicionales voluntarias (1.92%)	Área Útil Objeto de Plusvalía M2
			Área de Protección (46,73%)	Sistema Vial (3,81%)	Sistema Vial	Total Afectaciones			
2 y 5 1 3 y 4	176-195646 176-190277 176-658	237.020,67	110.764,03	9.038,95		119.802,98	117.217,69	37.421,03	79.796,66

Liquidación Efecto Plusvalía

FÓRMULA			A	P1	P2	B = P2-P1	C	B * C	A * I	
No. Predio	No. Matricula Inmobiliaria	Área total del predio(s) M2	Área Objeto de Plusvalía M2	Avaluó de Referencia P1	Nuevo Avaluó de referencia P2	Diferencia	% Contribución	Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Aplicación Directa
2 y 5 1 3 y 4	176-195646 176-190277 176-658	237.020,67	79.796,66	245.442	390.250	144.808	30	43.442	3.466.526.503,72	3.466.526.503,72

Valor de contribución

No. Predio	No. Catastral	No. de Matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
2 y 5	25126000000040434000	176-195646	Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Coruña cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.	79.796,66	3.466.526.503,72
1	25126000000040460000	176-190277	Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Coruña cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.		
3 y 4	25126000000040001000	176-658	Cecilia Lourdes Castro López Cecilia López Gallego y Jorge Castro López		

*Valor que deberá ser debidamente actualizado a IPC.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se procederá a efectuar la modificación parcial del artículo 2, tabla cinco (5), predios uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4) y cinco (5) contenidos en el Decreto N° 077 de 2015, en relación con el área total, el área objeto de plusvalía, la respectiva liquidación de la contribución de la plusvalía y el número de matrícula inmobiliaria para los predios identificados a continuación, correspondiente al cambio de uso de Suelo Rural Agropecuario a Expansión Urbana y contenidos en el Plan Parcial Número 6, adoptado mediante el Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ".



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

PREDIO	CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
GLOBO B EL MEDIO	25126000000040434000	176-195646
GLOBO B PARQUE D Y C	25126000000040460000	176-190277
PARQUE B (CATASTRALMENTE DENOMINADO LA ARGENTINA)	25126000000040001000	176-658

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

DECRETA

ARTÍCULO 1º: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º del Decreto N° 077 de 2015, en lo pertinente a la Tabla cinco (5), número de predios uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4) y cinco (5), que se integran y consolidan como área de planificación en virtud de la adopción del Plan Parcial Número 6 contenido en el Decreto N°112 del 09 de junio de 2023, **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"**, conforme a las consideraciones del presente Decreto, la cual quedara de la siguiente manera:

No. Predio	No. Catastral	No. de Matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
2 y 5	25126000000040434000	176-195646	Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Coruña cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.	79.796,66	3.466.526.503,72
1	25126000000040460000	176-190277	Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Coruña cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A.		
3 y 4	25126000000040001000	176-658	Claudia Lourdes Castro López Cecilia López Gallego y Jorge Castro López		

Parágrafo 1. El valor de la contribución del efecto plusvalía que se liquida en el presente artículo debe ser actualizado conforme con el Índice de Precio al Consumidor (IPC), desde la fecha de notificación del Decreto N° 077 de 2015, hasta el momento en que se efectúe el pago, según el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997

Parágrafo 2. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente a los predios número uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4) y cinco (5) identificados a continuación, los cuales integran la Tabla cinco (5) correspondiente al artículo 2º del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pors@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

<u>N° DE PREDIO</u>	<u>CODIGO CATASTRAL</u>	<u>MATRICULA INMOBILIARIA</u>
1	25126000000040460000	176-0002683
2	25126000000040434000	176-0024196
3	25126000000040001000	176-658
4	25126000000040001000	176-658
5	25126000000040434000	176-0024196

ARTÍCULO 2°: MODIFICAR el área total de los predios relacionados a continuación contenidos en el Decreto N° 077 de 2015 y el número de la matrícula inmobiliaria; que se encuentra en la tabla cinco (5), registros N° uno (1), dos (2) y tres (3), los cuales fueron objeto de liquidación de la plusvalía de conformidad con cada uno de los certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, los cuales quedaran así:

No. Predio	No. Catastral	No. Matrícula Inmobiliaria	Área total del predio M2 (Actualizada)
1	25126000000040460000	176-190277	102.621,12
2	25126000000040434000	176-195646	49.254,49
3	25126000000040001000	176-658	85.145,06

ARTÍCULO 3°: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

ARTÍCULO 4°: NOTIFICAR el contenido del presente proveído la Señora **CELIA LÓPEZ GALLEGÓ**, identificada con la Cedula de Extranjería Número 43.845, quien actúa en calidad de Representante Legal de las Sociedades Inversiones El Randa S.A.S, Inversiones Las Águilas S.A.S e Inversiones JUMILLA S.A.S, las cuales son las fideicomitentes del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO LA CORUÑA – FIDUBOGOTA" que es propietaria de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 176-195646 y 176-190277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y poseedora del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, los cuales conforman el área del Plan Parcial Número Seis (6) y/o a los poseedores de los predios identificados anteriormente; de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 56 de la Ley 2080 de 2021. Contra el presente acto administrativo procede únicamente el recurso de reposición en los términos del artículo 76 de la ley 1437 de 2011.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqr@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





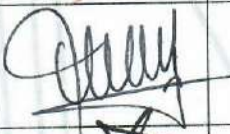
ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

ARTÍCULO 5°: VIGENCIA el presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los 20 JUN 2023 () días del mes de _____ del año dos mil veintitrés (2023).


FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ
Alcalde Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró:	Dra. Constanza Cañón Cañón		Profesional Universitario. Dirección de Desarrollo Territorial
	Dr. Saúl David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Externo Secretaría de Planeación.
Revisó:	Arq. Julieth Andrea Muñoz López		Directora Desarrollo Territorial Secretaría de Planeación
Aprobó:	Ing. César Augusto Cruz González		Secretario de Planeación
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			