



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 149 DE 2023

(24 JUL 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, SE ACLARA EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA Y EL HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA DE DOS (2) PREDIOS 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 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 Municipal de Cajicá N° 016 de 2014 y el Decreto N° 077 de 2015 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, 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”.*



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

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

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

Que 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".

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



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 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 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 la señora **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, identificada con la Cedula de Ciudadanía Número 52.250.220 de Bogotá D.C., actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL de AMARILO S.A.S., fideicomitente del FIDEICOMISO FA ROSAL Y ALBANIA, cuya vocera y administradora es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., propietaria de los inmuebles identificados a continuación, mediante escrito y con fundamento en las disposiciones consagradas en el artículo 23 de la Constitución Nacional y la Ley 1755 de 2015, presentó las siguientes solicitudes en el sentido de revisión, corrección, modificación, aclaración y reliquidación de la participación de la plusvalía para los predios que a continuación se relacionan:



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

<u>PREDIO</u>	<u>CODIGO CATASTRAL</u>	<u>MATRICULA INMOBILIARIA</u>
EL ROSAL	2512600000053316000	176-22510
ALBANIA	2512600000050025000	176-22511

1. Solicita se declare la pérdida de fuerza ejecutoria de la liquidación del efecto plusvalía contenida en el Decreto N°067 de 2009, para el predio denominado El Rosal identificado con el Código Catastral Número 2512600000053316 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510.
2. Solicita corregir en el Decreto 077 de 2015 la identificación de los predios el Rosal y Albania según su Código Catastral y Folio de Matrícula Inmobiliaria.
3. Solicita precisar que los predios El Rosal y Albania se encuentran catalogados por el Acuerdo No 016 de 2014 como corredor vial de segundo orden y no de primero orden como erróneamente se encuentran señalados en el Decreto 077 de 2015.
4. Solicita liquidar la contribución de la participación de la plusvalía de los predios El Rosal y Albania identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 176-22510 y 176-22511 respectivamente con ocasión a lo señalado en el Decreto 077 de 2015 y con base en los ajustes expuestos en la solicitud.

Alude la peticionaria, que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 correspondiente al predio El Rosal, en su momento fue inscrita la anotación referente a la liquidación de la plusvalía contenida en el Decreto 067 de 2009, sin embargo, aclara que dicha anotación fue posteriormente cancelada por instrucción de la Alcaldía Municipal de Cajicá.

Indica que en el Decreto 067 de 2009, se liquidó la contribución de la plusvalía en virtud del Acuerdo Municipal N°021 de 2008, que no obstante, el artículo 192 del acuerdo Municipal N°016 de 2014, por el cual se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial, adoptado mediante el Acuerdo No 08 de 2000 y modificado a su vez por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004 y 021 de 2008, derogó expresamente el acuerdo 21 de 2008 así: *“El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial, las contenidas en los acuerdos...y 21 de 2008”* por lo cual no es exigible la liquidación de plusvalía contenida en el Decreto No. 067 de 2009, toda vez que el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala, lo siguiente:

“Pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo. Salvo norma expresa...en los siguientes casos: ...

2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho...”



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

Manifiesta la solicitante, que el predio denominado El Rosal se identifica con el Código Catastral Numero 2512600000053316000 y con la Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y el predio denominado Albania se identifica con el Código Catastral Numero 2512600000050025000 y con la Matrícula Inmobiliaria Número 176-22511.

Advierte la recurrente, que en el Decreto No 077 de 2015, los Códigos Catastrales de los predios El Rosal y Albania se encuentran invertidos, toda vez que se identificaron en el mencionado Decreto así: Predio El Rosal identificado con la Cedula Catastral Número 2512600000050025000 (el cual corresponde al predio Albania) con Matrícula Inmobiliaria Número 176-0022510 y al predio Albania se identificó con el Código Catastral Número 2512600000053316000 (que corresponde al predio El Rosal) y Matrícula Inmobiliaria Número 176-22511.

La peticionaria manifiesta, que los predios denominados El Rosal y Albania, identificados con el Código Catastral Número 2512600000053316000 y 2512600000050025000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 176-22511 respectivamente, se encuentran contenidos en el Decreto 077 de 2015 mediante el cual se liquidó la participación de la Plusvalía en el Municipio de Cajicá como resultado de las disposiciones contenidas en el acuerdo N° 016 de 2014.

Que la liquidación de la plusvalía de los predios mencionados anteriormente es el resultado del cambio de categoría de suelo rural suburbano residencial a suelo rural corredor vial suburbano 1, como se indica a continuación:

19. Suelo rural suburbano residencial a suelo rural corredor vial suburbano 1

MUNICIPIO DE CAJICA						TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 2						
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO				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	Area Objeto de Plusvalia	Valor Contribución	
154	2512600000050036000	105008101666620000	CASTRO BELLO RAFAEL	260	8,150,730	
155	2512600000053316000		ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-CIA-E-N	2,425	76,141,752	
156	2512600000051554000	176-0046349	SARMIENTO DIAZ CLARA-INES	1,066	33,472,165	

19. Suelo rural suburbano residencial a suelo rural corredor vial suburbano 1

MUNICIPIO DE CAJICA						TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 2						
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO				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	Area Objeto de Plusvalia	Valor Contribución	
173	2512600000051538000	176-0039782	PONGUTA HURTADO JUAN-JOSE	171	5,356,015	
174	2512600000020110000	105004001369704057	BERNAL * ALVARO DE LAS-MERCED	0	0	
175	2512600000050025000	176-0022510	ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-COMPANI	14,696	461,467,022	
176	2512600000050397000	176-0043490	VENEGAS ARANGO JORGE-ENRIQUE	1,172	36,810,068	
177	2512600000021625000	176-0059495	GARCIA ACERO GONZALO	290	9,102,486	

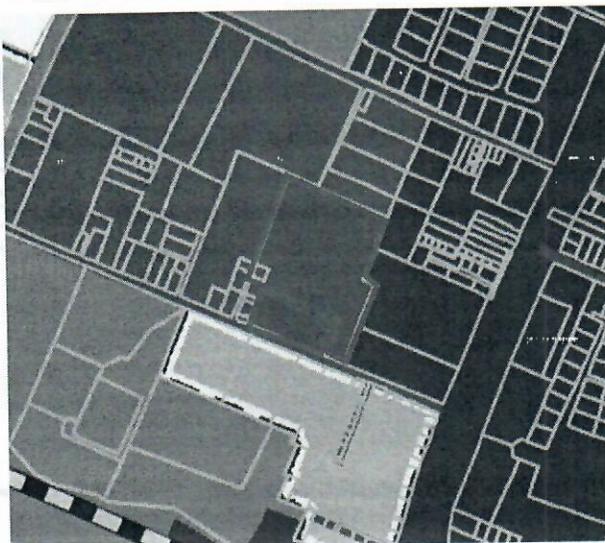




ALCALDIA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Agrega que, en el plano No. CG-04 "Modelo de ocupación del territorio" a los predios Rosal y Albania se les asignó la actividad de corredor vial suburbano de segundo orden y no corredor vial suburbano de primer orden como erradamente se indica en el Decreto N° 077 de 2015, como se expone a continuación:

PRODUCCIÓN	AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA TRADICIONAL		679.38	13.33
	AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA INTENSIVA		477.19	9.37
	ACTIVIDAD DOTACIONAL		102.44	2.01
	ACTIVIDAD MINERA		36.33	0.71
	ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA		247.40	4.86
	ACTIVIDAD INDUSTRIAL SUBURBANA-CHUNTAME-CON RESTRICCIÓN DE DESARROLLO PREVIA REVISIÓN CAPACIDAD DE USO DE LAS TIERRAS SEGÚN IGAC.		71.32	1.40
	ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 1er Orden		321.05	6.30
	ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANA 2do Orden		56.94	1.12



Que en lo referente al área que es objeto de la participación en plusvalía, expone la solicitante, que para los predios El Rosal y Albania, se debe tener en cuenta lo que establece el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, toda vez que los inmuebles serán objeto de desarrollo por parcelación, por lo tanto del área bruta contenida en cada uno de los Folios de Matrícula Inmobiliaria que identifican los predios y con ocasión en lo dispuesto en el artículo 78, se deben descontar las áreas que no corresponden al área útil objeto de la liquidación de la contribución de la plusvalía.

Que el área útil propuesta para cada uno de los predios, según radicado adelantado en la Curaduría 2 del Municipio de Cajicá, objeto de la liquidación de la contribución de la plusvalía es la siguiente:



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

Área útil – Predio Rosal.	Área útil – Predio Albania.
4.321,62 m ²	14.848,12 m ²

Que una vez revisado el Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510, correspondiente al predio denominado El Rosal, el cual se identifica con el Código Catastral Número 2512600000053316000, se pudo evidenciar en la anotación número 005 de fecha 21-04-2010, con Radicación 2010-3638, la anotación de la liquidación de la contribución de la plusvalía correspondiente al Decreto 067 de 2009, solicitud de fecha 10-08-2009 por parte de la Alcaldía Municipal de Cajicá.

Que posteriormente, en la anotación número 006, de fecha 11-12-2013, mediante radicado 2013-16696, se canceló por parte de la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante solicitud de fecha 10-12-2013, la anotación número 005, correspondiente a la liquidación de la participación de la plusvalía correspondiente al Decreto 067 de 2009, en el folio de Matrícula Inmobiliaria Numero 176-22510.

Que de conformidad con el artículo 83 de Ley 388 de 1997, el cual prescribe que, para la exigibilidad de pago de la participación de la plusvalía, la misma debe estar inscrita en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble y toda vez que para el predio denominado El Rosal, la liquidación de la participación de la plusvalía contenida en el Decreto 067 de 2009, fue inscrita y después cancelada, está actualmente no se encuentra inscrita para que permita hacerla exigible conforme a las exigencias normativas.

Que es importante aclarar, que no existe una pérdida de fuerza de ejecutoria de la liquidación de la plusvalía contenida en el Decreto N°067 de 2009, puesto que en el Acuerdo N°16 de 2014, no se presenta una derogación del ordenamiento territorial, sino que se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo N°08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N°009 de 2002, 007 de 2004 y N°021 de 2008; y en cuanto a la derogatoria cabe resaltar que se refiere a las disposiciones que le sean contrarias a las contenidas en los mencionados acuerdos, tal como lo prescribe el artículo 192 del Acuerdo N°16 de 2014.

Que es importante indicar al respecto, que la participación en plusvalía puede gravar dos hechos generadores presentados en tiempos jurídicos diferentes, de suerte que pueda existir un primer hecho de clasificación del suelo rural en suelo suburbano en la adopción de un plan de ordenamiento territorial, y en forma posterior en una modificación o revisión a aquel, el mismo predio pueda ser objeto de un nuevo hecho generador como puede ser el de una zonificación o un mayor aprovechamiento, sin que por esta circunstancia exista una doble tributación, toda vez que los hechos generadores se presentan en momentos temporales diferentes. Su exigibilidad en este caso surgirá si el proceso legal y reglamentario se surtió



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 CAJICA

conforme a las disposiciones que regulan la materia, con lo cual pueden existir en un predio dos anotaciones que difieren en el tiempo y gravan dos hechos generadores diferentes, tal como se ha explicado con antelación, sin que exista impedimento legal alguno para su coexistencia, toda vez que el cálculo parte de las normas preexistentes en relación con cada hecho generador objeto de la misma.

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 el Código Catastral Número 2512600000053316000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 2512600000050025000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-22511; denominados El Rosal y Albania respectivamente, y, en suma, asignar a los predios en mención objeto de la acción urbanística que da lugar al hecho generador, la liquidación 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 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.

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 Corte Constitucional para este tipo de tributo. *gfe*



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 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 el uso del Suelo Rural Suburbano a Corredor Vial Suburbano", los cuales se encuentran contenidos en la tabla número diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175) tal como se exhibe a continuación:

19. Suelo rural suburbano residencial a suelo rural corredor vial suburbano 1

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 2					HOJA No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO			
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
155	25126000000053316000		ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-CIA-E-N	2,425	76,141,759
175	25126000000050025000	176-0022510	ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-COMPANI	14,696	461,467,052

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 Suburbano a Corredor Vial Suburbano**, aplicable a los predios en estudio, se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

MUNICIPIO DE CAJICA									
CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA 2015									
RESUMEN AVALUOS PREDIALES POR HECHOS GENERADORES									
SUELO RURAL	Tabla	HECHO GENERADOR		P1	P1	P2	Diferencia	Tarifa 30%	Contribución por M2
		Anterior Acuerdo 21 de 2008	Nueva Acuerdo 16 de 2014	Dic 2014	Mayo 2015	Mayo 2015			
		CAMBIO DE USO DEL SUELO							
	19	Rural Suburbano Residencial	Rural Corredor Vial Suburbano 1	272.947	279.143	383.810	104.667	0,30	31.400



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 en atención al artículo 2 del Decreto N° 077 del treinta (30) de diciembre de dos mil quince (2015), se determinó el valor de la participación de la 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 diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175), como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador cambio en el uso del suelo rural suburbano residencial a rural corredor vial suburbano 1.

Que la Secretaría de Planeación, con base en los documentos 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° 2512600000053316000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 2512600000050025000, con folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-22511; tomó los siguientes datos:

Tabla 1: Área objeto de plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA									TABLA No. 1	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 2									Hoja No. 1	
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO								
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				
155	2512600000053316000	4.842	1.811				1.811	3.031	606	2.425
175	2512600000050025000	18.749	379				379	18.370	3.674	14.696

Tabla 2: Liquidación Efecto Plusvalía

MUNICIPIO DE CAJICA											TABLA No. 2
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 2											HOJA No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: CAMBIO EN SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO									
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
155	2512600000053316000	4.842	2.425	279.143	383.810	104.667	30	31.400	76.141.759		76.141.759
175	2512600000050025000	18.749	14.696	279.143	383.810	104.667	30	31.400	461.467.052	461.467.052	



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 SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 1						
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO				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	
155	2512600000053316000		ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-CIA-E-N	2.425	76.141.759	
175	2512600000050025000	176-0022510	ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-COMPANI	14.696	461.467.052	

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio denominado El Rosal, identificado con Código Catastral Número 2512600000053316000 basándose en el área total de 4.842 M2 la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-22510 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 13-02-2023; **en el que consta un área actual aprximada de 5.077,50 M2.**

Que la liquidación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, se efectuó para el predio denominado Albania, identificado con Código Catastral Número 2512600000050025000 basándose en el área total de 18.749 M2, la cual no corresponde con el área actualizada en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria Número 176-22511 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 13-02-2023; **en el que consta un área actual de 18.895,43 M2.**

Que los predios denominados El Rosal y Albania, identificados con el Código Catastral Número 2512600000053316000 y 2512600000050025000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 176-22511 respectivamente, corresponden a la solicitud de Licencia de Parcelación radicada ante la Curaduría Urbana N°2, bajo el número 25126-2-23-0064, de fecha 28 de abril de 2023, la cual se encuentra en fase de estudio de acuerdo a la respuesta de fecha 16 de mayo de 2023, emitida por la Curaduría 2 a la solicitud de información presentada por la Secretaría de Planeación mediante OFICIO AMC-SP-0626-2023, donde adicionalmente allega el cuadro de áreas del proyecto objeto de solicitud de licencia de parcelación y en el cual se ajustaron el área bruta de los predios identificados anteriormente, el total de las afectaciones y las áreas de cesión exigidas; conforme al cuadro general de áreas del proyecto radicado ante la Curaduría 2, el cual se describe a continuación:



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

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

Nº	ÍTEM	M2	Ha	% AB.	% AN.P.
1	ÁREA BRUTA	23.972,93	2,40	100,00	
2	RESERVAS Y AFECTACIONES	-	-	-	-
3.	ÁREA NETA PARCELABLE	23.972,93	2,40	100,00	100,00
	CESIONES OBLIGATORIAS (20% ANP)	4.794,59	0,48	20,00	20,00
	CESIONES PÚBLICAS PROPUESTAS	4.803,19	0,48	20,04	20,04
	Parque 1	2.364,84	0,24	9,86	9,86
4.	Vía local 1 (12m)	2.309,18	0,23	9,63	9,63
	Camino Canelón - Molino (12m)	129,17	0,01	0,54	0,54
	ÁREA ÚTIL	19.169,74	1,92	79,96	79,96
5.	Parcela 1	19.169,74	1,92	79,96	79,96

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 denominados El Rosal y Albania, identificados con el Código Catastral Número 25126000000053316000 y 25126000000050025000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 176-22511 respectivamente; tomando como información el área útil de los predios que comprende la actuación urbanística de parcelación a través de la integración predial y la información remitida por la Curaduría No. 2 de Cajicá, realizando la modificación del área total de cada uno de los predios con fundamento en su respectivo certificado de tradición; la modificación y precisión del área objeto de plusvalía, para lo cual se procede del área bruta de los predios a descontar, en este caso, el área de cesión de los predios conforme al Acuerdo N° 16 de 2014 y así determinar el área objeto de participación de la plusvalía (AOPP) de los predios sobre los cuales recae el Hecho Generador, y en consecuencia establecer el correspondiente valor de la contribución y liquidación por participación en plusvalía que recae sobre los mismos, a partir del procedimiento legal aplicado en los documentos soporte del Decreto N° 077 de 2015, cuyos datos corresponden a los siguientes:

Liquidación Efecto Plusvalía

No. Catastral	Área total de los predios M2	Área Objeto de Plusvalía M2	Avaluó de Referenci a P1	Nuevo Avaluó de referenci a P2	Diferencia	% Contribución	Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Aplicación Directa
25126000000053316000 25126000000050025000	23.972,93	19.169,74	279.143	383.810	104.667	30	31.400	601.929.836	601.929.836



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

Valor de contribución

No. Catastral	No. de Matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
2512600000053316000 2512600000050025000	176-22510 176-22511	ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-CIA-E-N	19.169,74	601.929.836

***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 número diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175), contenidos en el Decreto N° 077 de 2015, en relación con el área total, el área objeto de plusvalía y la respectiva liquidación de la contribución de la plusvalía para los predios identificados a continuación, correspondiente al "cambio en el uso del Suelo Rural Suburbano a Corredor Vial Suburbano"

PREDIO	CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
El Rosal	2512600000053316000	176-22510
Albania	2512600000050025000	176-22511

Que una vez verificados los certificados de tradición y libertad expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con fecha 13 de febrero de 2023, se pudo evidenciar que el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-22510 corresponde al predio denominado El Rosal, identificado con el Código Catastral Número 2512600000053316000 y no al predio denominado Albania, identificado con el Código Catastral Número 2512600000050025000 al cual le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 176-22511 y no como erróneamente se identificó en el Decreto N° 077 de 2015, como se muestra a continuación; situación que es procedente aclarar por encontrarse que es un error de digitación al momento de transcribir e identificar el número de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios El Rosal y Albania, así las cosas es importante resaltar que esta aclaración no cambia el sentido material de la decisión contenida en el Decreto N° 077 de 2015, como es la determinación de la participación de la plusvalía para los predios objeto de estudio.

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO 2					HOJA No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CORREDOR VIAL SUBURBANO			
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
175	2512600000050025000	176-0022510	ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-COMPANI	14.696	461,467,052



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 la Secretaría de Planeación certifica, que una vez revisada y verificada la cartografía del municipio anexa al Acuerdo Municipal N°016 de 2014, se pudo evidenciar que en la descripción de la ubicación predial, los predios denominados El Rosal y Albania, identificados con el Código Catastral Número 2512600000053316000 y 2512600000050025000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 176-22511 respectivamente; se encuentran catalogados como Suelo Rural Suburbano actividad corredor vial de segundo orden; así las cosas se presentó un error en el Decreto N° 077 de 2015 al clasificarlos como Suelo Rural Suburbano actividad corredor vial de primer orden, siendo procedente efectuar la aclaración del mismo por encontrarse que es un error de digitación al momento de la transcripción de la información del hecho generador, así las cosas esta aclaración no cambia el sentido material de la decisión contenida en el Decreto N° 077 de 2015, como es la determinación de la participación de la plusvalía para los predios.

Que la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 45 establece: (...) **CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES.** En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°: Modificar el Decreto N° 077 de 2015; a efectos de aclarar lo relacionado al número de folio de matrícula inmobiliaria de los predios denominados El Rosal y Albania, identificados con el Código Catastral Número 2512600000053316000 y 2512600000050025000 respectivamente, los cuales se encuentran en la tabla número diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175) y a los cuales les corresponde los Folios de Matrícula Inmobiliaria como a continuación se identifican:

<u>PREDIO</u>	<u>CODIGO CATASTRAL</u>	<u>MATRICULA INMOBILIARIA</u>
El Rosal	2512600000053316000	176-22510
Albania	2512600000050025000	176-22511

ARTÍCULO 2°: Modificar y aclarar en el Decreto N° 077 de 2015, el hecho generador de plusvalía para los predios denominados El Rosal y Albania, identificados con el Código Catastral Número 2512600000053316000 y 2512600000050025000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-22510 y 176-22511 respectivamente, los cuales se encuentran catalogados como Suelo Rural.



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

Suburbano actividad corredor vial de segundo orden, conforme a las consideraciones expuestas en el presente Decreto.

ARTICULO 3°: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2 del Decreto N° 077 de 2015, en lo pertinente a la Tabla número diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175), relacionados a continuación. La cual quedara de la siguiente manera:

No. Catastral	No. de Matricula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Neta	Valor Contribución
2512600000053316000 2512600000050025000	176-22510 176-22511	ANTONIO-LUIS-DONADO-Y-CIA-E-N	19.169,74	601.929.836

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 del 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 contenidos en la tabla número diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175) identificados a continuación, correspondiente al artículo 2 del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

<u>N° DE PREDIO / LOTE</u>	<u>CODIGO CATASTRAL</u>	<u>MATRICULA INMOBILIARIA</u>
155 / El Rosal	2512600000053316000	176-22510
175 / Albania	2512600000050025000	176-22511

ARTÍCULO 4°: MODIFICAR el área total de los predios relacionados a continuación contenidos en el Decreto N° 077 de 2015; que se encuentra en la tabla número diecinueve (19), registros ciento cincuenta y cinco (155) y ciento setenta y cinco (175); los cuales fueron objeto de liquidación de la participación de la plusvalía de conformidad con cada uno de los certificados de tradición de fecha 13-02-2023 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

No. Predio	No. Catastral	Área total del predio M2 (Actualizada)
155	2512600000053316000	5.077,50
175	2512600000050025000	18.895,43

PARAGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior, las áreas objeto de participación en plusvalía serán debidamente determinadas en el momento de exigibilidad del tributo conforme a lo consagrado en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, en forma especial estas corresponderán a las determinadas en las respectivas licencias urbanísticas que dan lugar al mismo en concordancia con las áreas útiles de la respectiva urbanización, cuya liquidación



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

deberá ser efectuada por la Secretaría de Planeación y Secretaría de Hacienda para su respectivo cobro.

ARTÍCULO 5°: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia y a la Curaduría Urbana No. 2 a fin que el área objeto de participación en plusvalía sea verificada, y en caso de modificar la misma sea informado a este despacho para lo pertinente.

ARTÍCULO 6°: COMUNICAR la decisión contenida en el presente acto administrativo, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá para lo de su competencia.

ARTÍCULO 7°: 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 24 JUL 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
	Dr. Saúl Orlando León Cagua		SAÚL LEÓN ESTUDIO JURÍDICO SAS Asesor Jurídico Despacho del Alcalde
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.