



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 157 DE 2023
(26 JUL 2023)

"POR EL CUAL SE MODIFICA Y ACLARA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015 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 1º artículo 315 Superior; el artículo 91 de la Ley 136 de 1.994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011; el Decreto 1077 de 2015; el Acuerdo Municipal de Cajicá N° 016 de 2014 y el Decreto N° 077 de 2015 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 Constitucional prevé como fines esenciales del Estado los siguientes:

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

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

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

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



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

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

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

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

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

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

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

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

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo Municipal N° 016 del veintisiete (27) de diciembre del dos mil catorce (2014) autorizó la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá - último que fue adoptado mediante el Acuerdo Municipal N° 08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, N° 021 de 2008 y clasificó los predios que hacen parte del área urbana, expansión urbana y rural del Municipio, estableciéndose de esta manera hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la ley 388 de 1997.

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



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

Que la Administración Municipal corrigió un yerro del Decreto N° 077 de 2015 a través de la expedición del Decreto N° 028 de 2016, estableciendo en este último el procedimiento para notificación personal del Decreto N° 077 de 2015, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia C-035 de 2014.

Que en el Decreto N° 077 de 2015 se encuentran contenidos los siguientes predios, los cuales forman parte de la Copropiedad MARIA ANGELA TENJICA – Propiedad Horizontal, ubicados en el predio de mayor extensión identificado con Cedula Catastral Número 25126000000021075000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102; como objeto de participación de plusvalía por el hecho generador “Cambio en la Clasificación del Suelo: **Suelo Rural Suburbano Residencial a Suelo Urbano**. Los predios se encuentran en la tabla tres (3), registros número 44 y 45 como se muestra a continuación:

3. Suelo suburbano residencial a suelo urbano

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - SUELO RURAL SUBURBANO A URBANO					HOJA No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A URBANO			
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 2008	Valor Contribución
No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	
44	25126000000021075805		MORENO ANGULO LUIS-ALBERTO	266	8,857,218
45	25126000000021915805		LEAL LOZANO JOSE-ANTONIO	105	3,510,326

Que, en su momento, la anteriormente denominada Gerencia de Planeación e Infraestructura, otorgó las siguientes Licencias para las tres (3) construcciones que existen en el predio de mayor extensión mencionado anteriormente: Una licencia de construcción N° 609 de fecha 21 de abril de 1986, con área 31.50 m2, con Radicación ON-135-85 para la Unidad 1 y para las Unidades 2 y 3 mediante Resolución de Licencia de Legalización N° 807 de fecha 21 de noviembre de 2005, con área de 72.00 m2.

Que en su momento, la anteriormente denominada Gerencia de Planeación e Infraestructura, mediante Resolución N° 914 del diecinueve (19) de diciembre de dos mil cinco (2005), aprueba el sometimiento al régimen de copropiedad horizontal el proyecto “MARÍA ÁNGELA TENJICA” Propiedad Horizontal para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000021075000, Ubicado en el Lote 1, Vereda Chuntame, con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, de propiedad de la señora MARIA ANGELA TENJICA, identificada con la cedula de ciudadanía número 20.421.647 de Cajicá.

Que, en la resolución mencionada con antelación, se indica que el proyecto consta de tres (3) unidades privadas y el predio se considera unidad indivisible, por lo tanto, es área común y sin dividir materialmente.

Que el día treinta (30) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), la Secretaría de Planeación realizó la notificación personal del acto administrativo Decreto N° 077 de 2015,



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

al señor LUIS ALBERTO MORENO ANGULO, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 197.028 expedida en Cajicá – Cundinamarca, propietario de la Unidad Privada N°1, identificada con el Código Catastral Número 25126000000021075805 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-100841 y el día veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023) se notificó al señor JOSE ANTONIO LEAL LOZANO, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 80.501.072 expedida en Cajicá – Cundinamarca, propietario de la Unidad Privada N°3, identificada con el Código Catastral Número 25126000000021915805 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-100843.

Que el señor JOSE ANTONIO LEAL LOZANO, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 80.501.072 expedida en Cajicá – Cundinamarca, en calidad de propietario de la Unidad Privada N°3 identificada con el Código Catastral Número 25126000000021915805 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-100843, presentó una solicitud de exoneración del tributo de la plusvalía liquidada en el Decreto N° 077 de 2015, para el predio de su propiedad el día treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), argumentando que el inmueble denominado Unidad Privada N°3, hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Cedula Catastral Número 25126000000021075000 y Matrícula Inmobiliaria 176-45102, el cual fue sometió al régimen de copropiedad horizontal en el año 2005 mediante escritura pública, es decir con anterioridad a la expedición del Decreto N° 077 de 2015.

Que el señor LUIS ALBERTO MORENO ANGULO, identificado con la Cedula de Ciudadanía Número 197.028 expedida en Cajicá – Cundinamarca, en calidad de propietario de la Unidad Privada N°1 identificada con Código Catastral Número 25126000000021075805 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-100841, presentó una solicitud de exoneración del tributo de la plusvalía liquidada en el Decreto N° 077 de 2015, para el predio de su propiedad el día veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023), argumentando que el inmueble denominado Unidad Privada N°1, el cual hace parte del predio en mayor extensión identificado con la Cedula Catastral Número 25126000000021075000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, último que fue sometió al régimen de copropiedad horizontal mediante escritura pública número 2073 de fecha 27 de diciembre el año 2005, esto es con anterioridad a la expedición del Decreto N° 077 de 2015.

Que los propietarios de las Unidades Privadas N°3 y N°1, anexaron a la solicitud copia de la Cedula de Ciudadanía, Certificado de Tradición y Libertar Número 176-100843 (Unidad Privada N°3) y 176-100841 (Unidad Privada N°1), escritura pública de compraventa número 2049-2005 y 2073-2005, recibo de pago de impuesto de cada una de las unidades privadas motivo de la petición y copia de la escritura número 2.047 de fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil cinco (2005), constitución reglamento de propiedad horizontal de la notaria primera del circuito de Zipaquirá, Certificado de uso de suelo N°1724-05 expedido el diecinueve (19) de diciembre de dos mil cinco (2005), Resolución N°807 del veintiuno (21) de noviembre de dos mil cinco (2005), “Por la cual se otorga RECONOCIMIENTO A UNA CONSTRUCCIÓN”, Resolución N°914 de fecha diecinueve (19) de diciembre de dos mil cinco (2005) “Por la cual se somete al régimen de copropiedad horizontal el inmueble ubicado en el predio con Cedula Catastral Número 25126000000021075000, ubicado en Lote 1, Vereda Chuntame, del proyecto “MARIA ANGELA TENJICA” PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que para el presente caso tenemos en cuenta que las licencias de construcción fueron expedidas bajo el amparo de las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo N° 008



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 2000, ajustado mediante Acuerdos N° 009 de 2002 y N° 007 de 2004 y no bajo las normas del Acuerdo N° 016 del veintisiete (27) de diciembre de Dos Mil Catorce (2014) PBOT, que establece los hechos generadores de la participación en plusvalía, requisito indispensable para la liquidada en el Decreto N°077 de 2015, adicional a lo anterior LA COPROPIEDAD "MARIA ANGELA TENJICA – PROPIEDAD HORIZONTAL"; ya estaba constituida bajo el régimen jurídico de propiedad horizontal a través de la resolución N°914 del diecinueve (19) de diciembre de dos mil cinco (2005), y en concordancia con el Decreto Nacional N° 2218 de 2015 que modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional N° 1077 de 2015, en su artículo 11, agregando un numeral al párrafo 3 que señala:

3. *"En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad el predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción".*

Que, así las cosas, este despacho considera que el predio de mayor extensión con Cédula Catastral Número 2512600000021075000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, es objeto de participación de plusvalía en cuanto a las zonas comunes propias de la COPROPIEDAD "MARIA ANGELA TENJICA - PROPIEDAD HORIZONTAL", y ser este sobre el cual debe recaer el gravamen de la participación en plusvalía, por lo que es necesario que este despacho ordene las aclaraciones correspondientes en cuanto a la exigibilidad del pago de la participación en plusvalía al predio de mayor extensión, que comprende las zonas comunes, y que se identifica con la Cédula Catastral Número 2512600000021075000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, tal como lo establece la norma antes citada y efectué la exclusión de las unidades privadas del Decreto N°077 de 2015, por cuanto no son objeto de participación del tributo de plusvalía estos inmuebles o unidades privadas que conforman la propiedad horizontal, toda vez que no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción, tal como se señala en el fundamento normativo antes citado.

Que conforme a lo anterior, las unidades privadas habitacionales que integran la propiedad horizontal no deben estar gravadas o afectadas con la participación de la plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, por cuanto LA COPROPIEDAD "MARIA ANGELA TENJICA – PROPIEDAD HORIZONTAL" fue licenciada bajo una norma anterior a la que establece los hechos generadores, siendo procedente efectuar la exclusión de los inmuebles o unidades habitacionales privadas del Decreto N° 077 de 2015, por cuanto estas individualmente no pueden hacer uso de la mayor edificabilidad de construcción de manera individual.

Que en consecuencia, la participación en plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, será registrada únicamente en el predio con Cédula Catastral Número 2512600000021075000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, el cual es objeto de la liquidación de la plusvalía en cuanto a las áreas que conforman las zonas comunes, y sólo se hará exigible en el momento que se haga uso de la norma derivada de un proceso urbanístico, que implique la utilización del hecho generador sobre la totalidad del terreno, lo cual es procedente con la extinción de la propiedad horizontal, por lo tanto reiteramos que los inmuebles o unidades privadas, individualmente consideradas objeto de



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

licencias urbanísticas anteriores a la expedición del Decreto N°077 de 2015 no les es exigible el pago de dicho tributo.

Que en el sentido antes expuesto y una vez surtidos los términos legales se procederá a ordenar la anotación de la participación de la plusvalía del Decreto N°077 de 2015, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102 que corresponde al predio de mayor extensión con Código Catastral Número 25126000000021075000.

Que de acuerdo a lo anterior, considera este despacho que el predio de mayor extensión identificado con la Cédula Catastral Número 25126000000021075000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, es objeto de participación de plusvalía, en el cual actualmente recaen o comprenden las denominadas zonas comunes propias de la COPROPIEDAD "MARIA ANGELA TENJICA - PROPIEDAD HORIZONTAL", en consecuencia se procederá a ordenar lo pertinente en el Decreto N° 077 de 2015, en cuanto a que sobre dicho predio es el que debe soportar el gravamen de la participación del tributo de plusvalía; tal como lo establece la norma, en la forma indicada en precedencia.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2°, Tabla N° 3, registros 44 y 45 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de excluir los inmuebles identificados con Código Catastral Número 25126000000021075805 y 25126000000021915805 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-100841 y 176-100843 identificados como Unidad Privada N°1 y N°3 respectivamente; toda vez que no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción, conforme a los considerandos del presente decreto.

No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
44	25126000000021075805	176-100841	MORENO ANGULO LUIS-ALBERTO	266	8,857,218
45	25126000000021915805	176-100843	LEAL LOZANO JOSE-ANTONIO	105	3,510,326

PARÁGRAFO. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente a la exclusión de los inmuebles identificados con Código Catastral Número 25126000000021075805 y 25126000000021915805 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-100841 y 176-100843 respectivamente; los cuales se encuentran en la Tabla 3, Registros 44 y 45; correspondiente al artículo 2° del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTICULO 2°: ACLARAR PARCIALMENTE el artículo 2°, Tabla N° 3 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de que la liquidación de la participación de la plusvalía se mantiene o se debe mantener en el predio de mayor extensión identificado con el Código Catastral Número 25126000000021075000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102, conforme al Decreto Nacional 2218 de 2015, que modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las consideraciones antes expuestas.

ARTICULO 3°: COMUNICAR, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá a fin de que se realice la anotación del gravamen de plusvalía del Decreto N° 077.



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

de 2015 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-45102 del predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000021075000 que conforma el inmueble en mayor extensión sobre el cual recae la propiedad horizontal denominada COPROPIEDAD "MARIA ANGELA TENJICA – PROPIEDAD HORIZONTAL".

ARTICULO 4°: REMITIR copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

26 JUL 2023

Dado en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los _____ () 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