DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 152 DE 2023

(26 JUL 2023)

"POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 067 DE 2009 CON RESPECTO AL ÁREA OBJETO DE PLUSVALÍA Y LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N° 25126000000020943000 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 del artículo 315 Superior; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; la Ley 388 de 1997, el artículo 8, literal b de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008; la Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal N° 021 de 2008, el Decreto N° 067 de 2009 y

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

Certificate No.
LAT - 0988

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el municipio de Cajicá mediante el Acuerdo Municipal N° 021 del 09 de septiembre de 2008 autorizó la modificación extraordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de este municipio; último que fue adoptado mediante el Acuerdo N° 08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, mismos cuerpos normativos en los cuales se establecieron hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

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

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

Que en el Decreto N° 067 de 2009 se encuentra contenido el predio identificado con Cédula Catastral Número 25126000000020943 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-35256, como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de suelo de RURAL A SUBURBANO RESIDENCIAL, el cual se ubica en la tabla cinco A (5A), número de predio doscientos cuarenta y ocho (248), objeto cinco mil setecientos cuarenta y nueve (5749), tal como se exhibe a continuación:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 5 A	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								
HECHO GENERADOR		Rural a Suburbano Residencial					HOJA No.	
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 21 de 2008						
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
248	5749	25126000000 020943	LOVERA GONZALEZ JORGE-HERNAN	C	000002976550	MI TERRUNO	594	2.360.497

Que el señor **JORGE HERNÁN LOVERA GONZÁLEZ,** identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 2.976.550 expedida en Cajicá – Cundinamarca, actuando en calidad de propietario del predio identificado con el Código Catastral Número 25126000000020943 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-35256, ubicado en la Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, el día cinco (5) de mayo de dos mil veintitrés (2023), presentó una solicitud en el sentido que se reliquide el tributo de la plusvalía sobre el área real del inmueble la cual corresponde a 339 metros cuadrados, como consta en el recibo de pago de impuestos expedido por la Secretaría de Hacienda y en la cartografía del Municipio; teniendo en cuenta que el valor liquidado en el Decreto 067 de 2009, se calculó sobre un área de 594 metros cuadrados mayor a la que le corresponde al predio.

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.*

Que de acuerdo con el artículo 1 del Decreto N° 067 de 2009, en el cual se determina el efecto de la plusvalía y el valor de la contribución de plusvalía 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 a Suburbano Residencial,** se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

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

Certificate No.
LAT - 0988

EFECTO DE LA PLUSVALÍA Y VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN POR M², POR ZONAS Y POR HECHOS GENERADORES EN SUELO RURAL								
Hecho Generador	Zona	Nombre Sector	P1 Junio 2007	P1 Indexado a Octubre 2008	P2 Octubre 2008	Diferencia	Tarifa 30%	Contribución Ahora
CAMBIO DE CLASIFICACION DEL SUELO								
Rural a Suburbano Residencial	2	Chuntame	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972

Que en atención al artículo 3 del Decreto N° 067 de agosto diez (10) de dos mil nueve (2009), se determinó el valor del efecto plusvalía generado por las acciones urbanísticas aprobadas en el Acuerdo N° 021 de septiembre nueve (09) de dos mil ocho (2008), en el cual se encuentra incluido el predio objeto de estudio y relacionado en la tabla cinco A (5A), predio número 248, objeto 5749.

Que la Secretaría de Planeación, con base en los documentos técnicos de soporte del Decreto N° 067 de 2009, a fin de determinar el valor de contribución de Plusvalía del predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020943 y Matricula Inmobiliaria Número 176-35256; tomó los siguientes datos:

MUNICIPIO DE CAJICA														TABLA N° 5 B
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA														
HECHO GENERADOR			Rural a Suburbano Residencial											HOJA No.
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008											
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Area del predio completo	Areas descontables	Area del predio con afectación	% Cesiones	Area Neta	Avaluo de Referencia	Nuevo Avaluo de referencia	Diferencia	% Contribución	Valor Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Contribución objeto de recaudo
248	5749	25126000000020943	594	0	594		594	131.760	145.000	13.240	0,30	3.972	2.360.497	2.360.497

Que la Secretaría de Planeación aplicó el mismo procedimiento para el cálculo de la liquidación de la plusvalía para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020943 y Matricula Inmobiliaria Número 176-35256, realizando la modificación del área total del mismo, definiendo como nueva área trescientos treinta y nueve metros cuadrados (**339M2)**, con fundamento en el recibo de pago de impuestos expedido por la Secretaría de Hacienda y la certificación cartográfica expedida por la Secretará de Planeación del Municipio de Cajicá; y a partir de esta aclaración determinó el área objeto de plusvalía y el correspondiente valor de la contribución a pagar, con el procedimiento aplicado en los documentos de soporte del Decreto N° 067 de 2009, y cuyos datos corresponden a los siguientes:

N° Predio	248
Objeto	5749
Cédula Catastral	25126000000020943
Área del Predio Completo	**339**
Áreas descontables	0
Área del Predio con Afectación	**339**
% Cesiones	0
Área Neta	**339**
Valor contribución por metro cuadrado	**$ 3.972,oo**
***Valor de la Contribución**	**$ 1.346.508,oo**

***Valor que deberá ser debidamente actualizado a IPC.**

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se procederá a efectuar la modificación parcial del artículo 3, Tabla 5A, predio número 248, objeto 5749, contenido en el Decreto N° 067 de 2009, en relación con el área y la liquidación de la participación en plusvalía para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020943 y folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-35256, correspondiente al cambio en la clasificación del suelo de **Rural a Suburbano Residencial.**

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1°: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 3º en lo pertinente a la Tabla 5A, número de predio 248, objeto 5749 del Decreto N° 067 de 2009, la cual quedará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 5 A	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								
HECHO GENERADOR		Rural a Suburbano Residencial					HOJA No.	
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 21 de 2008						
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
248	5749	25126000000020943	LOVERA GONZALEZ JORGE-HERNAN	C	000002976550	MI TERRUNO	339	1.346.508

Parágrafo 1: El valor de la contribución del efecto plusvalía que se liquida en el presente artículo, debe ser actualizado conforme con el Índices de Precios al Consumidor IPC, desde la fecha de notificación del Decreto N° 067 de 2009 y hasta el momento del pago, en atención al 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 al predio N° 248–Código Catastral 25126000000020943–, el cual integra la Tabla 5A correspondiente al artículo 3 del Decreto N° 067 de 2009. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTÍCULO 2°. MODIFICAR el área total del predio identificado con el Código Catastral Numero 25126000000020943000 y folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-35256, contenido en el Decreto N° 067 de 2009; que se encuentra en la tabla cinco A (5A), número de predio doscientos cuarenta y ocho (248), objeto cinco mil setecientos cuarenta y nueve (5749); el cual fue objeto de liquidación de la plusvalía, en un área total de trescientos treinta y nueve metros cuadrados (**339M2**), de conformidad con el recibo de pago de impuestos expedido por la Secretaría de Hacienda y la certificación cartográfica expedida por la Secretará de Planeación del Municipio de Cajicá.

ARTÍCULO 3°: COMUNICACIÓN. Remitir copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su conocimiento.

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

EMPRESA CERTIFICADA
Certificate No.
LAT - 0988

ARTICULO 4°: 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. Dr. Saúl David Londoño Osorio.		Profesional Universitario Dirección de Desarrollo Territorial Asesor Jurídico Externo Secretaría de Planeación.
Revisó:	Arq. Julieth Andrea Muñoz López Dr. Saúl Orlando León Cagua		Directora Desarrollo Territorial Secretaría de Planeación SAÚL LEÓN ESTUDIO JURÍDICO SAS Asesor Jurídico Despacho del Alcalde
Aprobó:	Ing. Cesar 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.			