



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO N° 208 DE 2023

(06 DIC 2023)

“POR EL CUAL SE ACLARA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 067 DE 2009 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° 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° 021 de 2008 y el Decreto N° 067 de 2009,

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Que en el Decreto N° 067 de 2009, se encuentra contenido el predio de mayor extensión, identificado con Cedula Catastral Número 25126010000740017000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-83143; como objeto de participación de plusvalía por el hecho generador *Cambio en el Uso del Suelo de: **Suelo Residencial a Suelo Comercial***. El Predio se encuentran en la tabla NUEVE A (9A), registro número 333, objeto 3673 como se muestra a continuación:

Cambio de uso de residencial a comercial

MUNICIPIO DE CAJICA								TABLA
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								No. 9 A
HECHO GENERADOR				CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A COMERCIAL				HOJA
ACCION URBANISTICA				Acuerdo 21 de 2008				No.
TABLA No. 1 LISTADO POR PROPIETARIO AREA NETA Y LIQUIDACIÓN DE PLUSVALIA								
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Area Neta	Valor Contribución
333	3673	25126010000740017	BELTRAN BARRERA EFREN-ORLANDO	C	000079187347	K 9A 2 53	232	712.704

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de La Alcaldía Municipal de Cajicá, otorgó la siguiente Licencia para las dos (2) construcciones que existen en el predio de mayor extensión mencionado anteriormente: Una licencia de construcción N° 3302 con Radicación ON-005-02 con un área de 187.00 m2 distribuidos en dos pisos.

Que La Gerencia de Planeación e Infraestructura de La Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante Resolución Administrativa N° 490 del veintiséis (26) de agosto de dos mil ocho (2008), por el cual se modifica la resolución N° 134 del 18 de marzo de dos mil ocho (2008), y por la cual se aprueba el sometimiento al régimen de propiedad horizontal el inmueble ubicado en el predio con Cedula Catastral Número 010000740017000 y matricula inmobiliaria 176-83143, ubicado en la Carrera 9A N° 2 -53, del proyecto "BELTRAN GONZALEZ" Propiedad Horizontal, de propiedad de los señores BELTRAN BARRERA EFREN ORLANDO, GONZALEZ TORRES CLAUDIA MATILDE, BELTRAN BARRERA FABIO FRANCISCO.

Que, en la resolución mencionada con antelación, se indica que el proyecto consta de dos (2) unidades privadas de uso exclusivo y el predio se considera unidad indivisible y no se puede dividir por debajo del área mínima de 108,00m2.

Que el predio es considerado en suelo urbano, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá.

Que las señoras, MATILDE DEL ROSARIO TORRES DE GONZALEZ y CLAUDIA MATILDE GONZALEZ TORRES, identificadas con la Cedula de Ciudadanía Número 21.164.421 y 52.777.494 respectivamente; en calidad de propietarias de las Unidades privadas 1 y 2 identificadas con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-110090 y 176-110091 respectivamente, presentaron una solicitud de exoneración del tributo de la plusvalía para cada una de las unidades de vivienda, que conforman el predio de mayor extensión, argumentando que los inmuebles denominados Unidad N°1 y 2, COPROPIEDAD BELTRAN – GONZALEZ PH, conforman el predio de mayor extensión identificado con la Cedula Catastral Número 25126010000740017000 y Matrícula Inmobiliaria 176-83143.



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

contenido en el Decreto N° 067 de 2009 y el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública 1534 del 07-07-2008, en la Notaría 2 de Zipaquirá en el año 2008 y aclarada mediante la escritura pública 2110 del 01-09-2008, es decir con anterioridad a la expedición del Decreto 067 de 2009.

Que las propietarias de las Unidades Privadas N°1 y N°2, anexaron a la solicitud copia de la Cedula de Ciudadanía, Certificado de Tradición y Libertad del predio de mayor extensión Número 176-83143, Certificados de Tradición y Libertad N° 176-110090 y 176-11091 correspondientes a las Unidades Privadas N°1 y 2 respectivamente, escritura pública número 2.110 de fecha primero (1) de septiembre de dos mil ocho (2008) mediante la cual se aclara la escritura pública número 1534 del 07-7-2008 de la Notaría Segunda de Zipaquirá, constitución reglamento de propiedad horizontal y la Resolución Administrativa N° 490 del veintiséis (26) de agosto de dos mil ocho (2008), "Por la cual se somete al régimen de propiedad horizontal el inmueble ubicado en el predio con cedula catastral número 010000740017000, ubicado en Carrera 9A N° 2 -53, del proyecto "BELTRAN GONZALEZ" PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que para el presente caso tenemos en cuenta que la licencia de construcción fue expedida bajo el amparo de las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo 008 de 2000, ajustado mediante Acuerdos 009 de 2002 y 007 de 2004 y no bajo las normas del Acuerdo 021 del nueve (09) de septiembre de Dos Mil Ocho (2008) PBOT, que establece los hechos generadores de la participación en plusvalía, requisito indispensable para la liquidada en el Decreto N°067 de 2009, adicional a lo anterior LA COPROPIEDAD "BELTRAN GONZALEZ - PROPIEDAD HORIZONTAL"; ya estaba constituida bajo el régimen jurídico de propiedad horizontal a través de la resolución N°490 del veintiséis (26) de agosto de dos mil ocho (2008), por la cual se modifica la Resolución 134 de 13 de marzo, y en concordancia con el Decreto Nacional 2218 de 2015 que modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 11, agregando un numeral al párrafo 3 que dice:

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 25126010000740017000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143, es objeto de la participación de la plusvalía en cuanto a las zonas comunes propias de la COPROPIEDAD "BELTRAN GONZALEZ - PROPIEDAD HORIZONTAL", por lo que es necesario que este despacho ordene las aclaraciones correspondientes en cuanto a la exigibilidad del pago de la participación en plusvalía de las zonas comunes del predio con Cédula Catastral Número 25126010000740017000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143, tal como lo establece la norma antes citada y se aclare la exclusión de las unidades privadas, 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.

Que conforme a lo anterior, las unidades privadas habitacionales que integran la propiedad horizontal no deben estar sometidas a la participación de la plusvalía contenida en el



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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Decreto 067 de 2009, por cuanto LA COPROPIEDAD "BELTRAN GONZALEZ - PROPIEDAD HORIZONTAL" fue licenciada bajo una norma anterior a la que establece los hechos generadores, siendo procedente aclarar que los inmuebles o unidades habitacionales privadas, que conforman el predio de mayor extensión no son objeto de la participación de la plusvalía liquidada en el Decreto 067 de 2009 para el predio identificado con la Cédula Catastral Número 25126010000740017000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143, ya que dichas unidades no pueden hacer uso de la mayor edificabilidad de construcción de manera individual.

Que en consecuencia, la participación en plusvalía contenida en el Decreto 067 de 2009, se mantendrá únicamente en el predio con Cédula Catastral Número 25126010000740017000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143, 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 licencias urbanísticas anteriores a la expedición del Decreto N°067 de 2009 no les es exigible el pago de dicho tributo.

Que, en el sentido antes expuesto, se mantendrá la anotación de la participación de la plusvalía del Decreto N°067 de 2009, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143 que corresponde al predio de mayor extensión con Código Catastral Número 25126010000740017000.

Que de acuerdo a lo anterior, considera este despacho que el predio de mayor extensión identificado con la Cédula Catastral Número 25126010000740017000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143, es objeto de participación de plusvalía en cuanto a las zonas comunes propias de LA COPROPIEDAD "BELTRAN GONZALEZ - PROPIEDAD HORIZONTAL", en consecuencia se procederá a ordenar lo pertinente en el Decreto 067 de 2015, en cuanto a que las zonas comunes del predio en mención son objeto de participación del tributo de plusvalía; tal como lo establece la norma, más no son objeto de participación del tributo de plusvalía los inmuebles o unidades privadas que conforman la propiedad horizontal.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTICULO 1°: ACLARAR PARCIALMENTE el artículo 3°, Tabla N° 9A del Decreto N° 067 del 10 de agosto de 2009, en el sentido de que la liquidación de la participación de la plusvalía se mantiene en las zonas comunes del predio de mayor extensión identificado con el Código Catastral Número 25126010000740017000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143, conforme al Decreto Nacional 2218 de 2015, que modifica el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2°: ACLARAR PARCIALMENTE el artículo 3°, Tabla N° 9A del Decreto N° 067 del 10 de agosto de 2009, con relación a que los inmuebles identificados con Matrícula Inmobiliaria Número 176-110090 y 176-110091, correspondientes a la Unidad Privada N°1 y N°2 respectivamente, no son objeto de participación del tributo de plusvalía; los cuales conforman el predio de mayor extensión identificado con el Código Catastral Número 25126010000740017000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-83143 y contenido en el



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

CONSTANCIA DE PUBLICACION

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se publica el presente Decreto No. 206 de diciembre seis (06) de dos mil veintitrés (2023) en la cartelera oficial de la Alcaldía, ubicada en la Calle 2 No. 4-07 del municipio de Cajicá, siendo las ocho (8:00A.M.) del día siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

JORGE EMILIO LEGUIZAMON AGUILAR
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 206 de diciembre seis (06) de dos mil veintitrés (2023), se desfijó de la cartelera oficial el día siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), siendo las cinco y treinta (5:30 P.M) de la tarde. La presente constancia se suscribe para efectos de firmeza del acto administrativo, en los términos del artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

JORGE EMILIO LEGUIZAMON AGUILAR
Técnico Administrativo

Proyecto: Jorge Emilio Leguizamon Aguilar - Técnico Administrativo