

RESOLUCIÓN N° 58 DE 2024

( 09 JUL 2024 )

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA CORRESPONDIENTE A UN (1) PREDIO RESULTANTE DE LA DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN CONTENIDO EN EL DECRETO MUNICIPAL N° 077 DE 2015 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

La Alcaldesa 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; el artículo 8, literal b de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008; así como el párrafo del artículo 105 perteneciente al Acuerdo Municipal N° 016 de 2014, 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 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 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*



4



*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° 016 del 27 de diciembre de 2014 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, 007 de 2004, 021 de 2008; 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 se establece en el artículo 163 (parágrafo) del Acuerdo N° 016 de 2014 que: "*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, calendado con fecha 30 de diciembre de 2015 y expedido en virtud del Acuerdo N° 016 de 2014; estableció la liquidación del efecto plusvalía en el municipio de Cajicá para los predios sujetos de hechos generadores de la participación en plusvalía, en virtud de las acciones urbanísticas contempladas en el citado acuerdo.

Que la notificación y publicación del Decreto N° 077 de 2015, se realizaron con las respectivas publicaciones de los avisos en un diario de alta circulación, Periódico Nuevo Siglo, los días 26 de junio, 3 y 10 de julio de 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, proferida por la Corte Constitucional.

Que en el Decreto N° 077 de 2015, se encuentra contenido el predio identificado con Cédula Catastral Numero 2512600000024068000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-127844, como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador "*Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO SUBURBANO RESIDENCIAL A SUELO URBANO*", el cual se ubica en la tabla tres (3), registro número cuarenta y dos (42), tal como se exhibe 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					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A URBANO			HOJA No. 1
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 de 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
42	2512600000024068000		MORENO * ELIECER	1,933	64,431,297

Que de acuerdo con el artículo 1 del Decreto Municipal N° 077 de 2015, 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 urbano del municipio de Cajicá, para el hecho generador "*Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO SUBURBANO RESIDENCIAL A SUELO URBANO*", para el cálculo de la plusvalía del predio en estudio, se debe aplicar el valor por metro cuadrado con 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 CLASIFICACION DEL SUELO							
	3	Rural Suburbano Residencial	Urbano	272.947	279.143	390.250	111.107	0,30	<b>33.332</b>

Que el señor **MANUEL FERNANDO MORENO CORREA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 11.276.816 expedida en Cajicá, en representación de la señora **ANA CORREA GARCIA**, identificada con la cedula de ciudadanía número 20.421.082 de Cajicá, propietaria del predio resultante número diez (10) identificado con Cedula Catastral Numero 2512600000025126000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-163999, mediante autorización fechada mayo 22 de 2024, presento una petición en el sentido que se liquide el valor de la contribución de la plusvalía, para el predio resultante de la división del predio de mayor extensión identificado con Cédula Catastral Numero 2512600000024068000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-127844, el cual fue identificado dentro del proceso de liquidación de la participación en plusvalía establecida en el Decreto N° 077 de 2015.

Que el peticionario, anexo a la solicitud de liquidación de la plusvalía del predio resultante, los siguientes documentos: **a)** Fotocopia de su Cédula de Ciudadanía. **b)** Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la propietaria del predio. **c)** Autorización de fecha mayo 22 de 2024. **d)** Certificado de tradición y libertad número 176-163999 del predio resultante de la división del predio de mayor extensión identificado con Cédula Catastral Numero 2512600000025126000. **e)** Certificado de libertad y tradición del predio de mayor extensión con Matricula inmobiliaria Numero 176-127844. **f)** Copia del recibo de pago del impuesto predial del predio resultante de la división del predio de mayor extensión, y **g)** Copia sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Cajicá de fecha 15 de febrero de 2017.

Que una vez revisado el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con número de Matrícula Inmobiliaria 176-163999; en la anotación No. 002 de Fecha: 05-04-2017, Radicación: 2017-4210; por Sentencia SN del 15-02-2017, el Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Cajicá, realizó la adjudicación de la liquidación de la comunidad dentro del proceso de división material.

Que así mismo en el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria Numero 176-163999 correspondiente al Lote diez (10), se describe el predio con un área total de 196,17 metros cuadrados; distribuidos así: área privada 174,14 metros cuadrados, área de servidumbre 22,03 metros cuadrados y se evidencia que la Matrícula Inmobiliaria mencionada anteriormente fue abierta con base en la Matrícula Numero 176-127844, correspondiente al predio de mayor extensión.

Que la Secretaría de Planeación, con base en el valor de la participación de plusvalía para el predio de mayor extensión identificado con Código Catastral Numero 2512600000024068000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-127844 por valor de sesenta y cuatro millones cuatrocientos treinta y un mil doscientos noventa y siete pesos moneda corriente (\$64.431.297,00), establecido en el Decreto N° 077 de 2015, para un área objeto de la misma de mil novecientos treinta y tres metros cuadrados (1.933 M2 ); considera procedente aplicar de manera proporcional el mismo procedimiento y liquidación del efecto para determinar el valor concerniente a la liquidación de la contribución de la plusvalía al área del lote número diez (10) resultante de la división material del predio de mayor extensión así:

Predio de Mayor Extensión	
Cédula Catastral	2512600000024068000
Folio de Matrícula Actual	176-127844
Área total del Predio M2	2.761
<b>Área Liquidada M2</b>	<b>1.933</b>
Contribución por M2	\$33.332,00
<b>Valor de la Contribución</b>	<b>\$64.431.297,00</b>
Predio Lote No. 10	
Cédula Catastral	2512600000025126000
Folio de Matrícula	176-163999
Área Total del Predio	196,17 M2
<b>Área Liquidada M2</b>	<b>174,14 M2</b>
Contribución por M2	\$33.332,00
<b>Valor de la Contribución</b>	<b>\$5.804.434,48*</b>

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

Que en consecuencia, se considera procedente atender la solicitud presentada por el señor MANUEL FERNANDO MORENO CORREA, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 11.276.816 expedida en Cajicá, en representación de la señora ANA CORREA GARCIA, identificada con la cedula de ciudadanía número 20.421.082 de Cajicá, propietaria del predio resultante número diez (10), en el sentido de asignar al predio identificado con Cédula Catastral Número 2512600000025126000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-163999, resultante de la división material del predio en mayor extensión identificado con Código Catastral Número 2512600000024068000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-127844; la liquidación de la participación en plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, tal como se consignó anteriormente.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°. OBJETO.** Asignar el valor de la liquidación por participación de plusvalía del Decreto Municipal N° 077 de 2015, para el predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000025126000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-163999; resultante de la división del predio de mayor extensión identificado con Código Catastral Numero 2512600000024068000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-127844, el cual se encuentra contenido en la tabla tres (3), registro número cuarenta y dos (42) del Decreto Municipal N° 077 de 2015, en la forma como se establece a continuación:



Predio	Cédula Catastral	Matricula Inmobiliaria	Área total Predio	Área predio con Afectación	Valor Contribución
Lote 10	2512600000025126000	176-163999	196,17m2	174,14m2	\$5.804.434,48

**Parágrafo:** El valor de la contribución del efecto plusvalía que se liquida en el presente artículo para el predio, debe ser actualizado conforme con el Índice de Precios al Consumidor - IPC, desde la fecha de notificación personal del Decreto N° 077 de 2015 y hasta el momento del pago, en atención al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 2°. NOTIFICACIÓN:** Notificar el contenido del presente proveído al señor MANUEL FERNANDO MORENO CORREA, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 11.276.816 expedida en Cajicá, en representación de la señora ANA CORREA GARCIA, identificada con la cedula de ciudadanía número 20.421.082 de Cajicá, propietaria del predio identificado como Lote diez (10) con Código Catastral 2512600000025126000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-163999, resultante de la división del predio de mayor extensión con Código Catastral Número 2512600000024068000 y Matricula Inmobiliaria Numero 176-127844. Notificación que deberá surtir conforme a los términos señalados en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y en concordancia con el artículo 56 del CPACA modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021.

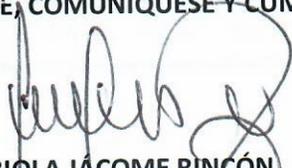
**ARTÍCULO 3°. RECURSOS:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición que deberá interponerse dentro del término previsto en la Ley 1437 de 2011.

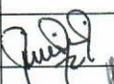
**ARTÍCULO 4°. COMUNICACIÓN:** Remitir copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá para lo de su competencia.

**ARTÍCULO 5°. VIGENCIA:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los 09 ( ) días del mes de JUL del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**FABIOLA JÁCOME RINCÓN**  
Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Dra. Constanza Cañón Cañón Dr. Saúl David Londoño Osorio		Profesional Universitario. DDT Asesor Jurídico Externo. Secretaría de Planeación.
Revisó	Ing. Hernán Darío Gracia Mancera. Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé		Director Desarrollo Territorial Abogado Externo Despacho del Alcalde
Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria 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.