

DECRETO N° **136** DE 2025

(**18 JUL 2025**)

“POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA EL DECRETO N° 077 DE 2015 Y SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015, QUE LIQUIDÓ LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, EXCLUYENDO UN (1) PREDIO POR LA INEXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ - CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial, las conferidas en el numeral 1º 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 021 de 2008, el Acuerdo Municipal de Cajicá N° 016 de 2014, el Decreto 067 de 2009 y el Decreto N° 077 de 2015,

ANTECEDENTES

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 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 a lo anterior, se establece que 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 N° 021 expedido el 09 de septiembre de 2008 autorizó la modificación extraordinaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, último que fue adoptado mediante el Acuerdo N° 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, en el cual 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"; cuerpo normativo que estableció la liquidación del efecto plusvalía en el municipio para los predios sujetos de hechos generadores del tributo.

Que mediante el Decreto N° 067 expedido el 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" estableció la liquidación del efecto plusvalía en el Municipio para los predios sujetos de hechos generadores del tributo.

Que en el Decreto N° 067 de 2009, se encuentra contenido el predio identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878; como objeto de participación de plusvalía por cambio de uso de Suelo así: de **SUELO RURAL A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, el cual se encuentra en la tabla cuatro A (4A), registros número 240; Objeto 7290; tal como se exhiben a continuación:

MUNICIPIO DE CAJICA								TABLA
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA								No. 4 A
HECHO GENERADOR				Rural a Corredor Vial Suburbano				HOJA
ACCION URBANISTICA				Acuerdo 21 de 2008				No.
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
240	7290	2512600000040236	FUNDACION-SANTA-ISABEL	X	0000000000000	PIEDRA PARDA	35,583	198,126,060

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 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. *69*

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.

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.

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 la **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 encuentra contenido el predio identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878; como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**; notificado personalmente el día diecisiete (17) de febrero del año en curso, el cual se encuentra en la tabla nueve (9), registro número setenta y cinco (75), tal como se exhibe a continuación:

9. Suelo rural agropecuario a corredor vial suburbano 2

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL AGROPECUARIO CORREDOR VIAL SUBURBANO - Zipaquirá					
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO CORREDOR VIAL SUBURBANO - Zipaquirá			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
75	2512600000040236000	176-0029878	FUNDACION-SANTA-ISABEL	41	1,688,635

Que a su vez en el Decreto N° 077 de 2015, se encuentra contenido el predio identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878; como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**, debidamente notificado personalmente el día ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016), quedando en firme el acto administrativo que contiene la liquidación de la plusvalía y posteriormente efectuando la anotación en el respectivo folio de matrícula, mediante el **OFICIO AMC-2882 DEL 19-09-2016**, predio que se encuentra contenido en la tabla veintiuno (21), registro número ciento diez (110) del mencionado Decreto, sin que el mismo pueda ser objeto de discusión en sede administrativa en relación con el cálculo del efecto, tal como se exhibe a continuación:

3 – Mayor Aprovechamiento en Suelo Rural

21. Mayor índice de construcción a suelo rural corredor vial suburbano

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA - MAYOR EDIFICABILIDAD SUELO RURAL - CORREDOR VIAL SUBURBANO					
HECHO GENERADOR		Mayor edificabilidad> SUELO RURAL - 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	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
110	2512600000040236000	176-0029878	FUNDACION-SANTA-ISABEL	32,863	1,031,894,381

Que la Doctora JÉMNIFER RODRÍGUEZ APARICIO, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.098.683.742 de Bucaramanga, y tarjeta profesional número 228.334 del C.S.J; obrando en calidad de apoderada especial del FIDEICOMISO LOTE BUENA SUERTE, identificado con NIT. 830.054.090-6, patrimonio autónomo, cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., y propietario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 176-29878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, presento escrito el día cinco (05) de junio del año en curso donde manifiesta: (...) *me permito dar respuesta al requerimiento realizado por su Despacho mediante Oficio SP-0469-2025, en el marco del trámite del recurso de reposición contra el Decreto 077 del 30 de diciembre de 2015*

2015 "Por el cual se liquida el efecto de plusvalía en el municipio de Cajicá, Cundinamarca y el Decreto 069 del 16 de septiembre de 2016 "Por el cual se aclara el Decreto 077 de 2015 en relación con las cédulas catastrales de unos predios en el municipio de Cajicá" expedidos por la Alcaldía Municipal de Cajicá".

Que la anterior solicitud, fue presentada a fin de continuar con el trámite radicado bajo el número de Sysman 202502859 de fecha 03 de marzo de 2025, por parte de la Doctora SANDRA MILENA LIZCANO ZEA, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.961.906 de Bogotá D.C. y tarjeta profesional número 222.870 del Consejo Superior de la Judicatura; obrando en calidad de apoderada especial del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE BUENA SUERTE identificado con el NIT 830.054.090-6, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Colmena S.A., que ostenta la titularidad del derecho de dominio del Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-29878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, que se identifica con el número catastral 00-00-0004-0236-000, localizado en el municipio de Cajicá-Cundinamarca, donde manifiesta en el escrito lo siguiente:

(...) en virtud de lo previsto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A.), por medio del presente escrito interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN contra el Decreto 077 de 2015 "Por la cual se liquida el efecto de plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca" y el Decreto 069 de 2016 "Por el cual se aclara el Decreto 077 de 2015 en relación con las cédulas catastrales de unos predios en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca", notificados a mi poderdante el pasado 17 de febrero de 2025, con fundamento en lo siguiente:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO

De conformidad con el artículo 81 de Ley 388 de 1997, contra el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía procede el recurso de reposición en los términos establecidos en los artículos 74 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), el cual se deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo que se pretenda recurrir.

El Decreto 077 de 2015 "Por la cual se liquida el efecto de plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca" y el Decreto 069 de 2016 "Por el cual se aclara el Decreto 077 de 2015 en relación con las cédulas catastrales de unos predios en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca", fueron notificados el día 17 de febrero de 2025, a través de oficio de notificación personal No. 20177630002, por lo que el término establecido por la ley se cumple el día 3 de marzo de 2025. Por tanto, el presente recurso se interpone dentro del término establecido por la Ley.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO

(...) 2.2. El Concejo Municipal de Cajicá expidió el Acuerdo Municipal No. 021 de 2008 por el cual se adoptó la modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá, en adelante el "PBOT de 2008", de conformidad con el cual **el Inmueble se encuentra clasificado en suelo suburbano, concretamente en área de actividad institucional y corredor vial suburbano.**

(...) 2.5. Posteriormente, el PBOT de 2008 fue modificado a través del Acuerdo Municipal No. 016 del 27 de diciembre de 2014, por el cual se adoptó la revisión general del PBOT de Cajicá, en adelante el "PBOT de 2014", de acuerdo con el cual se mantiene **el Inmueble se mantiene clasificado en suelo suburbano, y área de actividad corredor vial suburbano.**

2.6. Mediante el Decreto 077 de 2015 "Por la cual se liquida el efecto de plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca" y el Decreto 069 de 2016 "Por el cual se aclara el Decreto 077 de 2015 en relación con las cédulas catastrales de unos predios en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca", se liquidó el efecto plusvalía del Inmueble. Este acto administrativo no fue notificado en la oportunidad debida por parte de la administración municipal, en los términos del artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

2.7. No obstante la ausencia de notificación del Decreto 077 de 2015 y de su aclaración el Decreto 069 de 2015, en la anotación No. 9 del 28 de diciembre de 2022 del certificado de tradición y libertad del Inmueble fue inscrito el Oficio 2198 del 14 de diciembre de 2022 de la Secretaria de Planeación Municipal de Cajicá, por el cual se ordenó la inscripción de la liquidación del efecto plusvalía adoptada mediante el Decreto

Municipal No. 077 del 30 de diciembre de 2015 de la Alcaldía Municipal de Cajicá, en relación con el Inmueble y otros predios.

(...)

2.9. Una comparación del PBOT de 2008 (norma con base en la cual se desarrolló el Inmueble) con el PBOT de 2014 permite concluir que no existe hecho generador de participación en Plusvalía respecto al Inmueble.

2.10. El Decreto 077 del 30 de diciembre de 2015 "Por la cual se liquida el efecto de plusvalía en el municipio de Cajicá, Cundinamarca" fue notificado el día 17 de febrero de 2025. (...)

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

(...) se señalan las razones por las cuales el acto administrativo recurrido resulta contradictorio con el ordenamiento jurídico vigente y, por lo tanto, debe ser revocado:

3.1. INEXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. EL INMUEBLE NO SUFRIÓ CAMBIO EN EL TIPO DE SUELO.

(...)

Al respecto, el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Municipal No. 077 de 2015 indicó que sobre el Inmueble se configuró el hecho generador de participación en plusvalía relativo al cambio en la clasificación del suelo al pasar de suelo rural agropecuario a corredor vial suburbano 2, así:

MUNICIPIO DE CAJICA				
LIQUIDACIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALÍA - SUELO RURAL AGROPECUARIO CORREDOR VIAL SUBURBANO - Zipaquirá				TABLA No. 1
HECHO GENERADOR	Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL AGROPECUARIO CORREDOR VIAL SUBURBANO - Zipaquirá			HOJA No. 1
ACCIÓN URBANÍSTICA	Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 de 2008	VÁLIDAMENTE REGISTRADO
NO. DE CUENTA	No. de matrícula inmobiliaria	INSTRUMENTO	Acto Administrativo	VÁLIDAMENTE REGISTRADO
25	25126000000000234000	176-0009578	FUNDACION SANTA ISABEL	41 1.692.635

Imagen No. 1. Tablas - Hechos generadores. Fuente. Decreto Municipal No. 077 de 2015 de la Alcaldía Municipal de Cajicá.

El hecho generador por el cual se adoptó la liquidación de la participación en plusvalía a través del Decreto Municipal No. 077 de 2015, correspondiente al cambio en la clasificación del suelo por pasar de suelo rural agropecuario a corredor vial suburbano, no se configuró.

Lo anterior, toda vez que la comparación normativa permite concluir que el Inmueble se encontraba en suelo clasificado como suburbano bajo el PBOT de 2008, y conservó dicha clasificación bajo el PBOT de 2014, además de haber obtenido una licencia de parcelación y construcción en el 2013, bajo las normas de corredor vial suburbano, es decir, su destinación no era agropecuaria tampoco.

(...)

En atención a lo expuesto, se muestra la comparación entre las disposiciones aplicables la inmueble en el PBOT de 2008 y en el PBOT de 2014 respecto al hecho generador de cambio de suelo, en lo que se evidencia que no se presenta este hecho generador de la participación en plusvalía:

(...)

3.2. INEXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. NO EXISTE UN MAYOR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR PASAR DE SUELO RURAL A CORREDOR VIAL SUBURBANO.

(...)

"Como se indicó en el numeral 3.1. del presente escrito, el hecho generador referente al cambio en la clasificación del suelo por pasar de suelo rural agropecuario a corredor vial suburbano, no se configuró respecto al Inmueble y, como consecuencia de lo anterior, una mayor edificabilidad derivada de tal yerro, tampoco puede constituir un hecho generador de la participación en plusvalía."

(...)

De esta forma, aun cuando no se conoce la forma en la que se llevó a cabo el cálculo del efecto plusvalía por parte de la administración municipal, porque tal soporte técnico no fue remitido con la notificación de los decretos recurridos, es claro que no es posible determinar un mayor aprovechamiento del suelo ni determinar su valor por metro cuadrado, si se parte de un supuesto equivocado respecto a la clasificación del suelo.

(...)

3.3. ERROR EN LA CUANTIFICACIÓN DEL VALOR DE LA PLUSVALÍA

El Decreto Municipal No. 077 de 2015 incurre en otro error, atendiendo a lo señalado en el párrafo 1 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997, conforme con el cual "Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, **en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar**" (Negrilla fuera del texto).

De igual manera, el artículo 176 del Acuerdo 20 de 2008 que actualiza el régimen tributario de Cajicá: "Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, **en el cálculo se tendrá en cuenta el de mayor valor por metro cuadrado, cuando hubiere lugar**" (Negrilla fuera de texto).

El referido Decreto identificó la configuración de dos hechos generadores respecto del Inmueble, y estos no podían haber sido liquidados separadamente, sino atender al criterio señalado en el párrafo anterior, y por lo tanto adoptar el cálculo del mayor valor en el cual se entenderían acumulados ambos valores.

3.4. EL INMUEBLE SE DESARROLLÓ CON BASE EN LAS NORMAS DEL PBOT DE 2008.

(...)

Teniendo en cuenta que el Inmueble fue objeto de desarrollo a través de licencia de parcelación con fundamento en las normas del Acuerdo Municipal No. 021 de 2008, respecto del cual fue cancelada la participación en plusvalía liquidada mediante el Decreto 067 de 2009, el Inmueble fue desarrollado con fundamento en las normas del PBOT de 2008 y, por lo tanto, no utilizará para su desarrollo el PBOT de 2014 ni los posibles beneficios en él contenidos.

(...)

Los hechos generadores liquidados en el Decreto 077 de 2015 no son procedentes ya que el Inmueble canceló la participación en plusvalía liquidada mediante el Decreto 067 de 2009 con fundamento en la licencia de parcelación que se adoptó con fundamento en el Acuerdo 021 de 2008. Por tanto, teniendo en cuenta que el Inmueble no está haciendo uso de las normas del Acuerdo Municipal No. 016 de 2014 que dé lugar a un mayor valor económico del mismo, procede la revocatoria de lo contenido en el Decreto.

3.5. DECRETOS RECURRIDOS TRANSGREDEN EL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 388 DE 1997. NO EXIGIBILIDAD DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA POR FALTA DE NOTIFICACIÓN.

El artículo 81 de la Ley 388 de 1997, sobre la liquidación del efecto de plusvalía, indica que:

(...)

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, **contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente**" (Negrilla fuera de texto).

Teniendo en cuenta que el PBOT del 2014 fue expedido el 27 de diciembre y el Decreto 077 de 2015 fue expedido el 30 de diciembre de 2015, se estaría incumpliendo los términos exigidos por la ley para la expedición y notificación del acto administrativo. Téngase en cuenta que los actos recurridos fueron notificados hasta el día 17 de febrero de 2025, más de 10 años después de su expedición, lo que configura un grave incumplimiento a lo dispuesto en la normativa del orden nacional.

Por su parte, según el artículo 180 del Acuerdo 20 de 2008 que actualiza el régimen tributario de Cajicá: "Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del Efecto Plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrículas inmobiliarias en cada uno de los inmuebles" (Negrilla fuera de texto).

En la anotación No. 9 del Folio de Matrícula Inmobiliaria anexo, con fecha del 28 de diciembre de 2022, se inscribió el Oficio 2198 del 14 de diciembre de 2022 expedido por la Alcaldía Municipal de Cajicá en donde se da la liquidación del efecto plusvalía del Decreto 077 de 2015.

Como se evidencia, los decretos recurridos no están en firme, por cuanto se está intentando su notificación hasta el 17 de febrero de 2025, por lo tanto, la administración incurrió en otro yerro y transgresión a la norma al inscribir como gravamen sobre el Inmueble la liquidación de plusvalía 3 años antes de la notificación del acto administrativo, sin que este quedara en firme según los términos establecidos en el artículo 87 de la Ley 1437 del 2011

No se entiende el motivo por el cual, sin que el acto administrativo estuviese ejecutoriado, se realiza la inscripción en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, incumpliendo el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 20 de 2008.

3.6. VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA DEFENSA

El artículo 29 de la Constitución Política de Colombia establece que el derecho fundamental al debido proceso se aplicará a toda clase actuaciones judiciales y administrativas. Teniendo en cuenta que el Decreto de liquidación del efecto plusvalía constituye una actuación administrativa, debió darse cumplimiento a las normas definidas para la expedición del acto y su correspondiente notificación.

En relación con el debido proceso, es necesario indicar que en la Sentencia C-012 de 2013, entre otras, la Corte Constitucional determinó lo siguiente en cuanto al alcance del debido proceso:

(...)

Esta jurisprudencia se trae a colación por cuanto en este caso específico, al no entregar al momento de la notificación los documentos que soportaron la liquidación inicial hecha por el Decreto 077 de 2016, no fue posible conocer de manera específica las consideraciones que sirvieron de sustento para la determinación del efecto plusvalía y de la participación.

Lo anterior significa que, si bien se entregó copia del Decreto, esta información resulta Insuficiente y no revela los verdaderos análisis realizados y conclusiones con base en las cuales se definieron los factores que permitan la definición del valer del metro cuadrado por un cambio en régimen de use del suelo o de clasificación del suelo. Conocer el contenido de los mencionados estudios es esencial para ejercer el derecho de defensa. Como el acto administrativo impugnado no se encuentra debidamente sustentado, no se cuenta con las condiciones sustanciales ni procesales que permitan el adecuado ejercicio del derecho a la defensa.

Que, de conformidad con lo anterior, la recurrente solita "...Con fundamento en los argumentos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, solicito respetuosamente que se revoque el Decreto 077 de 2015 "Por la cual se liquida el efecto de plusvalía en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca" y el Decreto 069 de 2016 "Por el cual se aclara el Decreto 077 de 2015 en relación con las cédulas catastrales de unos predios en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca" en lo concerniente a lo que afecta al Inmueble identificado con el certificado de tradición y libertad número 176-29878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y número catastral 000000040236000.

(...) Se solicita se proceda a emitir oficio con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con el fin de que se efectúe la cancelación de la anotación No. 9 del certificado de tradición y libertad número 176-29878, toda vez que los Decretos recurridos no se encuentran en firme".

Que la peticionaria anexa a la solicitud; poder especial otorgado por el representante legal del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Buena Suerte, certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Colmena S.A., certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrículas

inmobiliaria número 176-29878 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y copia de la Resolución No. 218 del 7 de mayo de 2013 de la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá y su prórroga.

Que es importante aclarar, que la notificación personal No. 20177630002, corresponde concretamente al Decreto N° 077 de 2015, donde se encuentra contenido el predio identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878; como objeto de participación de la plusvalía por el hecho generador cambio en la clasificación del uso de **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**; **notificado personalmente el día diecisiete (17) de febrero del año en curso**, el cual se encuentra en la tabla nueve (9), registro número setenta y cinco (75) del mencionado Decreto, sin que se extienda a la firmeza del hecho generador de mayor edificabilidad previamente indicado y citado.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primer lugar, considera el Despacho necesario entrar a verificar si el recurso cumple con los requisitos contemplados en el Art. 77 de la Ley 1437 de 2011, para proceder a su admisión o rechazo, de ser el caso.

Tenemos que el Art. 77 de la Ley 1437 de 2011, indica los requisitos que por regla general debe cumplir el escrito de los recursos de reposición en sede gubernativa, la mencionada norma indica: "Art. 77. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretendan hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Solo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses. ..."

Que igualmente es importante señalar que el artículo 82 de la ley 388 de 1997, señala que cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado, definido para cada zona o subzona en la cual se encuentre el predio y podrá solicitar un nuevo avalúo, en este sentido, es a través del recurso de reposición que se discute en sede administrativa la determinación del efecto plusvalía, tal como sucede en el presente caso.

Que el recurso contra el Decreto N° 077 de 2015, que contiene el predio identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878; como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO; el cual se encuentra en la tabla nueve (9), registro número setenta y cinco (75); se presentó el día tres (03) de marzo de dos mil veinticinco (2025), dentro de la oportunidad legal establecida para el efecto, de conformidad con los parámetros contenidos en la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento administrativo y de lo Contencioso administrativo.

Lo anterior teniendo en cuenta que la notificación personal del Decreto No. 077 de 2015, para el predio identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878; como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO; el cual se encuentra en la tabla nueve (9),

registro número setenta y cinco (75), se surtió el día diecisiete (17) de febrero de dos mil veinticinco (2025), por lo cual el recurso de reposición se presenta dentro de los términos de Ley, siendo procedente su admisión única y exclusivamente para atender las situaciones del hecho generador cambio en la clasificación del uso de SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO.

Que la Secretaría de Planeación, procede a revisar conforme a los motivos de inconformidad planteados en el recurso la clasificación del predio, en tal sentido, certifica que de acuerdo con la descripción de la ubicación predial y la información cartográfica que hace parte de los Acuerdos N° 021 de 2008 y Acuerdo N° 016 de 2014, el predio se encuentra clasificado como **SUELO RURAL SUBURBANO** en actividad **CORREDOR VIAL SUBURBANO**, teniendo un primer cambio en la zonificación modificación o zonificación de usos del suelo, a través de la expedición del Acuerdo N°021 de 2008, que efectuó la revisión excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Acuerdo 08 de 2000, modificaco por los acuerdos 09 de 2002 y 07 de 2004; en los términos del Decreto N° 067 de 2009, expedido en virtud de las acciones urbanísticas que constituían hechos generadores derivados del Acuerdo N° 021 de 2008, el Municipio de Cajicá estableció la liquidación del efecto plusvalía para el predio en estudio por el hecho generador cambio en la clasificación del **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, y en el Decreto N° 077 de 2015 expedido con ocasión del Acuerdo N° 016 de 2014, se liquidó como hecho generador el mismo, como es el cambio en la clasificación del suelo al pasar de **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, cuando dicho cambio ya se había establecido originariamente en el Acuerdo N° 021 de 2008, tal como se pudo constatar en la cartografía del municipio anexa a los respectivos Acuerdos.

Teniendo en cuenta que, el predio identificado con el código catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878; se encuentra contenido en el Decreto N° 067 de 2009, afectado por el tributo de plusvalía, por el hecho generador **CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO** y en el Decreto N° 077 de 2015, se encuentra afectado por la contribución de la plusvalía por el mismo hecho generador: Cambio en la clasificación del **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, este Despacho con fundamento en la certificación cartográfica expedida por la Secretaría de Planeación, considera que en el Decreto N° 077 de 2015, tabla 9, registro 75, no existe materialmente el hecho generador de modificación del régimen o zonificación de usos del suelo, que conlleve un efectivo mejoramiento o aprovechamiento del predio ni se encuentra presente el hecho generador fundamento de la liquidación respecto al cambio en la clasificación que se denomina **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, requisito indispensable para la liquidación de la plusvalía; toda vez que el predio en el Decreto N° 067 de 2009, expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008, fue objeto del hecho generador que hoy se reclama, y el cual fue objeto de la liquidación del efecto plusvalía por el mismo hecho generador cambio en la clasificación del **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO** en el Decreto 077 de 2015.

Así las cosas, el Despacho considera que de acuerdo con la revisión y la certificación de la Secretaría de Planeación en el predio relacionado a continuación; que se encuentra contenido en el Decreto N° 077 de 2015, tabla 9, registro 75, se generó un error al determinar la clasificación nuevamente del **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, cuando en el Decreto N° 067 de 2009 expedido en virtud del Acuerdo N° 021 de 2008; el predio se clasifico como **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**; siendo procedente efectuar la exclusión del predio del Decreto N° 077 de 2015, tabla 9, registro 75, por la doble tributación frente a un mismo hecho generador consagrado en el numeral 2 del artículo 74 de la ley 388 de 1997.

No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
2512600000040236000	176-29878

Que con fundamento en lo precedente se procederá a efectuar la modificación del Decreto N° 077 de 2015, tabla 9, registro 75, en relación con la exclusión del siguiente predio por la inexistencia del hecho generador de plusvalía:

No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria
2512600000040236000	176-29878.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso señalar que mediante el Acuerdo N° 021 de 2008 PBOT, se estableció el hecho generador cambio en la clasificación del **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, en el predio identificado con el código catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878, el cual se encuentra debidamente liquidado en el Decreto N° 9

067 de 2009 y fue debidamente notificado; y cuya exigibilidad se efectuó en los momentos establecidos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que es importante señalar, que mediante el Decreto 077 de 2015, expedido en virtud del Acuerdo N° 016 de 2014, PBO.T, se estableció el hecho generador consagrado en el numeral 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, que da lugar a la participación en plusvalía por cuanto se contempla un **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**; elevado el índice de construcción del noventa por ciento (90%) al ciento cincuenta (150%) o ciento ochenta por ciento (180%) bien sea por la actividad residencial o la de comercio y servicios, ubicado en la tabla veintiuno (21), registro número ciento diez (110), para el predio identificado con el código catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878, el cual se encuentra debidamente liquidado en el Decreto N° 077 de 2015 y se encuentra debidamente notificado 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 y en la cartelera oficial el día treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015) por el termino de Ley.

Que en línea con lo anterior, la notificación personal del Decreto N° 077 de 2015, para el predio identificado con el código catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878, para el hecho generador de plusvalía **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**, ubicado en la tabla veintiuno (21), registro número ciento diez (110) de conformidad con lo establecido en la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional, se realizó el día ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016), quedando debidamente ejecutoriado y posteriormente inscrita la anotación en el respectivo folio de matrícula, mediante el **OFICIO AMC-2882 DEL 19-09-2016** y cuya exigibilidad se efectuará en los momentos establecidos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Que una vez surtido el trámite de notificación establecido en la ley 388 de 1997 y la Sentencia C-035 de 2014, se procedió a realizar la anotación del respectivo registro en el Certificado de Tradición del inmueble identificado con el código catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878, objeto de plusvalía a través de remisión de solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, por el hecho generador de plusvalía **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**, liquidado en el Decreto 077 de 2015, tabla veintiuno (21), registro número ciento diez (110).

Que referente a la participación de la plusvalía por el hecho generador: **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**, es claro para este Despacho; primero, que obedece al hecho generador consagrado en el numeral 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997; segundo, que en plena armonía con las normas legales, la exigibilidad de la participación en plusvalía y su liquidación se determina según la Ley 388 de 1997, en su artículo 83, el cual establece que la participación en la plusvalía solo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble en el momento en que se presente cualquiera de las situaciones definas en dicho artículo, a saber:

- a. Solicitud de licencia de urbanismo o construcción.
- b. Cambio efectivo de uso del inmueble.
- c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble donde se configuren hechos generadores.
- d. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- e. En el sentido antes expuesto y una vez surtidos los términos legales se procederá a ordenar la anotación respectiva en los folios de matrícula inmobiliaria que corresponda.

Para el caso concreto del hecho generador de **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO** y de acuerdo con el decreto 077 de 2015, este Despacho considera que la liquidación de la plusvalía será exigible una vez el propietario o poseedor se encuentre en alguno de los momentos definidos en la ley y en dicho momento se haga uso de la norma que le otorga el mayor aprovechamiento del suelo y haga uso efectivo del mismo a través de respectiva licencia. Es así como en el artículo cuarto (4) de dicho decreto establece que "(...) el valor de la contribución será liquidado por la Secretaria de Planeación, cuando sus propietarios declaren ante esa dependencia, que harán uso del mayor aprovechamiento permitido por las acciones urbanísticas".

consignadas en el Acuerdo No. 16 de 2014, es decir, cuando se tramiten las respectivas licencias urbanísticas” o actos de transferencia de dominio.

Este Despacho resalta, que el tributo de plusvalía establecido en el Decreto 077 de 2015, para el caso del hecho generador consagrado en el numeral 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, denominado “Mayor Edificabilidad” o “Mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez”, el cual se rige por lo establecido en su artículo cuarto (4) del citado decreto y la liquidación se hace exigible en el momento en que el propietario o poseedor informen a la administración que harán uso del mayor beneficio al realizar la solicitud de licencias de construcción; y en concordancia con la Ley 388 de 1997, cuando se generen los demás momentos de exigibilidad definidos en la Ley 388 de 1997, en su artículo ochenta y tres (83), de ahí que este se deba mantener debidamente inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Que de conformidad con lo anterior en desarrollo del principio de publicidad a terceros, no es procedente excluir dicho predio contenido en el Decreto 077 de 2015, tabla veintiuno (21), registro número ciento diez (110), por el hecho generador **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**; ni realizar la cancelación de la anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Que así las cosas de manera parcial se acepta la petición interpuesta en cuanto a la exclusión de la participación de la plusvalía del predio identificado con el código catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878, contenido en el Decreto 077 de 2015, tabla 9, registros 75, por el hecho generador cambio en la clasificación de **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**.

Que, una vez hechas las aclaraciones en la parte considerativa, respecto a la exigibilidad del pago de la participación de la plusvalía, para el predio identificado con el código catastral número 2512600000040236000 y matrícula inmobiliaria número 176-29878, se mantiene la afectación de la participación de la plusvalía establecida en el Decreto 077 de 2015, Tabla 21, Registro 110, por el hecho generador **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, la alcaldesa municipal de Cajicá;

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. ADMITIR el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto No. 077 de 2015, por la Doctora JÉMNIFER RODRÍGUEZ APARICIO, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.098.683.742 de Bucaramanga, y tarjeta profesional número 228.334 del C.S.J; obrando en calidad de apoderada especial del FIDEICOMISO LOTE BUENA SUERTE, identificado con NIT. 830.054.090-6, patrimonio autónomo, cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., y propietario del inmueble identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878; conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO 2°. MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º, Tabla N° 9, registro número 75 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de excluir el inmueble identificado con el Código Catastral Numero 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878, por la inexistencia del hecho generador de plusvalía cambio en la clasificación del **SUELO RURAL AGROPECUARIO A CORREDOR VIAL SUBURBANO**, conforme a los considerandos del presente decreto.

PARÁGRAFO. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente a la exclusión del predio identificado con el Código Catastral Numero 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878, el cual se encuentra en la Tabla N° 9, Registros 75; correspondiente al artículo 2° del Decreto N° 077 de 2015, de conformidad con la parte motiva del presente Decreto. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTÍCULO 3°: MANTENER, la liquidación de la participación en plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, Tabla 21, Registro 110, por el hecho generador **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**, en el predio

identificado con el Código Catastral Número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878, la cual se hará exigible conforme a las situaciones previstas en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto N° 019 de 2012, teniendo en cuenta que este se encuentra en firme conforme a las consideraciones de la presente decisión.

ARTÍCULO 4°: MANTENER, la anotación de la participación en plusvalía contenida en el Decreto N° 077 de 2015, Tabla 21, Registro 110, por el hecho generador **MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELO RURAL – MAYOR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL CORREDOR VIAL SUBURBANO**, en el predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878, hasta el momento de su exigibilidad conforme a las situaciones previstas en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto N° 019 de 2012, conforme a las consideraciones del presente decreto.

ARTICULO 5°: NOTIFICAR el presente acto Administrativo a la Doctora JÉMNIFER RODRÍGUEZ APARICIO, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.098.683.742 de Bucaramanga, y tarjeta profesional número 228.334 del C.S.J; obrando en calidad de apoderada especial del FIDEICOMISO LOTE BUENA SUERTE, identificado con NIT. 830.054.090-6, patrimonio autónomo, cuya vocera y administradora es la sociedad FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., y propietario del inmueble identificado con cédula catastral número 2512600000040236000 con matrícula inmobiliaria número 176-29878. Notificación que deberá surtirse 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 6°. COMUNICACIÓN. Comuníquese el contenido del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

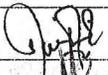
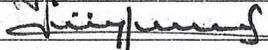
ARTICULO 7°: RECURSOS: Contra el presente acto administrativo procede exclusivamente el Recurso de Reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 8°. VIGENCIA. El presente Decreto, rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los 16 () días del mes de JUL del año Dos Mil Veinticinco (2025).

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE 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.			

CONSTANCIA DE PUBLICACION

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se publica el presente Decreto No. 136 de julio dieciocho (18) de dos mil veinticinco (2025) 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 veintiuno (21) de julio de dos mil veinticinco (2025).



EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 136 de julio dieciocho (18) de dos mil veinticinco (2025), se desfijará de la cartelera oficial el día veintidós (22) de julio de dos mil veinticinco (2025), 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 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Ley 1437 de 2011)



EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

Revisó: Hugo Alejandro Palacios – Asesor Despacho 

