

DECRETO N° **142** DE 2025

(**31 JUL 2025**)

"POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 077 DE 2015, Y SE EXCLUYE UN (1) PREDIO POR LA NO EXISTENCIA DE HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ - CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial, las conferidas en el numeral 1º artículo 315 Superior; el artículo 91 de la Ley 136 de 1.994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011; el Decreto 1077 de 2015; el Acuerdo Municipal de Cajicá N°021 de 2008, el Acuerdo Municipal de Cajicá N° 016 de 2014, el Decreto 021 de 2008 y el Decreto N° 077 de 2015,

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"*.

Que el artículo 84 de la Ley 136 de 1994 establece 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 establece: *"(...) 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 veintisiete (27) de diciembre del dos mil catorce (2014) autorizó la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá -último que fue adoptado mediante el Acuerdo Municipal N° 08 de 2000 y modificado, a su turno, por los Acuerdos Municipales N° 009 de 2002, N° 007 de 2004, N° 021 de 2008 y clasificó los predios que hacen parte del área urbana, expansión urbana y rural del Municipio, estableciéndose de esta manera hechos generadores de participación en Plusvalía, conforme a lo establecido en la ley 388 de 1997.

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

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

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

Que en el Decreto N° 077 de 2015, se encuentra contenido el predio, ubicado en el Centro Poblado El Misterio, identificado con el Código Catastral Número 25126000000031144000 en mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria Número 176-44438; como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de **Suelo Rural Suburbano Residencial a Centro Poblado Rural**. El predio en mención se encuentra en la tabla ocho (8), registros número ochenta y seis (86); como se muestra a continuación:

8. Suelo rural suburbano residencial a centro poblado rural

MUNICIPIO DE CAJICA					TABLA No. 3
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA -SUELO RURAL SUBURBANO A CENTRO POBLADO RURAL					HOJA No. 1
HECHO GENERADOR		Cambio en la Clasificación del Suelo: SUELO RURAL SUBURBANO A CENTRO POBLADO RURAL			
ACCION URBANISTICA		Acuerdo 16 de 2014	NORMA ANTERIOR	Acuerdo 21 2008	
No. Predio	No. Catastral	No. de matrícula Inmobiliaria	Nombre Propietario	Área Objeto de Plusvalía	Valor Contribución
86	2512600000031144000	176-0044438	CAICEDO NIETO GERMAN	1,373	40,846,172

Que la señora **YOLI CRISTINA MUÑOZ RODRIGUEZ**, identificada con la Cedula de Ciudadanía Número 1.032.364.026 expedida en Bogotá D.C., en calidad de propietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-145514 resultante del predio de mayor extensión contenido en el Decreto 077 de 2015, identificado con el Código Catastral Número 2512600000031144000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-44438, ubicado en el Centro Poblado El Misterio, presentó petición de exclusión el día tres (03) de julio de dos mil veinticinco (2025) respecto al Decreto N°077 de 2015, mediante el cual se liquida la contribución de la plusvalía en el Municipio de Cajicá; solicitando se excluya del pago de la contribución de la plusvalía el predio identificado anteriormente, teniendo en cuenta que el predio fue catalogado como CENTRO POBLADO mediante el acuerdo 021 de 2008 y en virtud del mencionado acuerdo se expidió el Decreto 067 de 2009, mediante el cual se liquidó la participación de la plusvalía para este predio por el hecho generador cambio en la clasificación del SUELO RURAL A CENTRO POBLADO.

Que la peticionaria aporato con la solicitud, fotocopia de su cédula de ciudadanía en calidad de propietaria y certificado de tradición y libertad del predio objeto de estudio identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-44438.

Que, revisando algunas de las apreciaciones efectuadas por la solicitante sobre la inexigibilidad de la participación en Plusvalía, la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 021 de 2008, el Decreto 067 de 2009, el Acuerdo 016 de 2014 y el Decreto 077 de 2015; este despacho estudió las consideraciones legales respecto a la contribución de la plusvalía, con el propósito de salvaguardar el ordenamiento jurídico y establecer si es procedente excluir el citado predio de la obligación contenida en el Decreto N° 077 de 2015, teniendo en cuenta las consideraciones señaladas en el presente decreto.

Que el Acuerdo N° 021 del 09 de septiembre del 2008 establece en el capítulo 2 “De la Clasificación del Suelo en el Territorio Municipal” las clases de suelo y en numeral 3 del artículo 11 de dicho Acuerdo establece las áreas que conforman los predios del suelo rural, entre ellas, la descripción de polígonos en cada uno de los Centros Poblados por Vereda y que, según el plano CR06, el predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000031144000; se encontraba ubicado en el año 2008 en el Centro Poblado El Misterio (anexo Plano CR06).

Que la Secretaría de Planeación certifica que, de acuerdo con la descripción de la ubicación de los Centros Poblados, establecida según polígonos y la información cartográfica que hace parte integral del Acuerdo N° 021 de 2008 y Acuerdo N° 016 de 2014, el predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000031144000 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-44438; en los acuerdos mencionados anteriormente, se encontraba ubicado en el Centro Poblado El Misterio, tal como se puede constatar en la cartografía del Municipio anexa a los respectivos Acuerdos.

Que mediante el Acuerdo N° 021 de 2008, se determinó que el predio identificado con el Código Catastral N.º 2512600000031144000 y con Matrícula Inmobiliaria N.º 176-44438, se encontraba ubicado en suelo clasificado como CENTRO POBLADO RURAL EL MISTERIO. Posteriormente, en el Acuerdo N° 016 de 2014, no se estableció un mejoramiento en el aprovechamiento del suelo para dicho predio, condición indispensable para la liquidación del cobro por plusvalía.

Que, así las cosas, el Despacho considera que de acuerdo con la revisión realizada por la Secretaría de Planeación del Acuerdo N° 021 del 2008 y el Acuerdo N° 016 de 2014, cada uno con su respectiva cartografía y la certificación expedida por esta Secretaría, frente al predio identificados con Código Catastral Numero 2512600000031144000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-44438; el cual se encuentra contenido en el Decreto N° 077 de 2015, se generó un error al determinar la clasificación del **Suelo Suburbano Residencial a Centro Poblado**, como quiera que, en realidad desde el Acuerdo N° 021 del 2008 dicho predio se encuentra clasificado como **CENTRO POBLADO EL MISTERIO**, siendo procedente efectuar la exclusión de aquel del Decreto N° 077 de 2015, por la inexistencia del hecho generador de plusvalía.

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

Código Catastral	Matrícula inmobiliaria
2512600000031144000	176-44438

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 A CENTRO POBLADO, para el predio identificado con el código catastral número 2512600000031144000 con matrícula inmobiliaria número 176-44438, el cual se encuentra debidamente liquidado en el Decreto N° 067 de 2009 y se encuentra 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, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 2º, Tabla N° 8, registro 86 del Decreto N° 077 del 30 de diciembre de 2015, en el sentido de excluir el predio identificado con Código Catastral Número 2512600000031144000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-44438; por la inexistencia del hecho generador de plusvalía, 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 Código Catastral Número 2512600000031144000 con Matrícula Inmobiliaria Número 176-44438; el cual se encuentra en la Tabla 8, Registro 86; correspondiente al artículo 2° del Decreto N° 077 de 2015. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTICULO 2°: NOTIFICAR el presente acto Administrativo a la señora **YOLI CRISTINA MUÑOZ RODRIGUEZ**, identificada con la Cedula de Ciudadanía Número 1.032.364.026 expedida en Bogotá D.C., en calidad de propietaria del predio identificado con la matricula inmobiliaria número 176-145514 resultante del predio de mayor extensión contenido en el Decreto 077 de 2015, identificado con el Código Catastral Número 2512600000031144000 y Matricula Inmobiliaria Número 176-44438, ubicado en la Vereda El Misterio del Municipio de Cajicá.

ARTICULO 3°: COMUNICACIÓN. Comuníquese el contenido del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia.

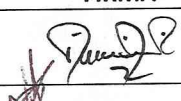
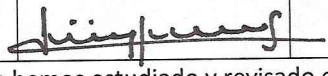
ARTICULO 4°: RECURSOS: Contra el presente acto administrativo procede exclusivamente el Recurso de Reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011

ARTICULO 5°: **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 31 () 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		Profesional Universitario. DDT
Revisó	Ing. Hernán Darío Gracia Mancera.		Director Desarrollo Territorial
	Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé		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. 142 de julio treinta y uno (31) 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 primero (01) de agosto de dos mil veinticinco (2025).



EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 142 de julio treinta y uno (31) de dos mil veinticinco (2025), se desfijará de la cartelera oficial el día primero (01) de agosto de dos mil veinticinco (2025), siendo las cuatro y treinta (4:30 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