

DECRETO N° **148** DE 2025

(**06 AGO 2025**)

“POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO N° 067 DE 2009 RESPECTO AL ÁREA Y LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N° 2512600000020110000 Y MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 176-37353 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; la Ley 388 de 1997, el artículo 8, literal b de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5 de la Ley 1185 de 2008; la Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal N° 021 de 2008, el Decreto N° 067 de 2009; y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 Constitucional prevé como fines esenciales del Estado los siguientes: *“(...) servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (...)”*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que en el Decreto N° 067 de 2009, se encuentra contenido el predio identificado con Cédula Catastral Número 2512600000020110000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-37353, como objeto de participación de la plusvalía por cambio en la clasificación del uso de suelo de RURAL A SUBURBANO RESIDENCIAL, el cual se ubica en la tabla CINCO A (5A), número de predio veintinueve (29), objeto seis mil cientos cuarenta y dos (6142), tal como se exhibe a continuación:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 5 A	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA							HOJA No.	
HECHO GENERADOR			Rural a Suburbano Residencial				HOJA No.	
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008				HOJA No.	
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
29	6142	2512600000020110	BERNAL * ALVARO-DE-LAS-MERCEDES	C	000017068201	LA ESPERANZA	827	3.285.651

Que el señor **ALVARO DE LAS MERCEDES BERNAL**, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 17.068.201 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de propietaria del predio identificado con el Código Catastral Número 2512600000020110 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-37353, ubicado en el Municipio de Cajicá, Vereda Chuntame, el día veintiuno (21) de mayo de dos mil veinticinco (2025), presentó una solicitud en el sentido de que se reliquide el tributo de la participación de la plusvalía contenida en el Decreto 067 de 2009, sobre el área del inmueble, la cual corresponde a 421,65

metros cuadrados, como consta en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá con folio de Matricula Inmobiliaria Numero 176-37353; teniendo en cuenta que el valor liquidado en el Decreto 067 de 2009, se calculó sobre un área de 827 metros cuadrados mayor a la que le corresponde al predio.

Que el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 expresa: "(...) *Área Objeto de la Participación en La Plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.*

Que de acuerdo con el artículo 1 del Decreto N° 067 de 2009, en el cual se determina el efecto de la plusvalía y el valor de la contribución de plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas generadoras en el suelo rural del municipio de Cajicá, para el hecho generador por cambio en la clasificación del suelo de RURAL A SUBURBANO RESIDENCIAL, se tuvieron en cuenta los siguientes datos:

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

Que en atención al artículo 3 del Decreto N° 067 de agosto diez (10) de dos mil nueve (2009), se determinó el valor del efecto plusvalía generado por las acciones urbanísticas aprobadas en el Acuerdo N° 021 de septiembre nueve (09) de dos mil ocho (2008), en el cual se encuentra incluido el predio objeto de estudio y relacionado en la tabla cinco A (5A), predio número 29, objeto 6142, por cambio en la clasificación del suelo de RURAL A SUBURBANO RESIDENCIAL.

Que la Secretaría de Planeación, con base en los documentos técnicos soporte del Decreto N° 067 de 2009, a fin de determinar el valor de contribución de Plusvalía del predio identificado con Código Catastral Número 2512600000020110 y Matricula Inmobiliaria Número 176-37353; tomó los siguientes datos:

MUNICIPIO DE CAJICA														TABLA N° 5B
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA														HOJA No.
HECHO GENERADOR			Rural a Suburbano Residencial											
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008											
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Área del predio completo	Áreas descontables	Área del predio con afectación	% Cesiones	Área Neta	Avaluó de Referencia	Nuevo Avaluó de referencia	Diferencia	% Contribución	Valor Contribución M2	Valor Total de la Contribución	Contribución objeto de recaudo
29	6142	2512600000020110	827	0	827		827	131.760	145.000	13.240	0,30	3.972	3.285.651	3.285.651

Que la Secretaría de Planeación aplicó el mismo procedimiento para el cálculo de la liquidación de la plusvalía para el predio identificado con Código Catastral Numero 2512600000020110 y Matricula Inmobiliaria Número 176-37353, realizando la modificación del área total del mismo, definiendo como nueva área cuatrocientos veintiún metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros (**421,65M2**), con fundamento en el certificado de tradición con Matrícula Inmobiliaria Número 176-37353 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá; y a partir de esta aclaración determinó el área objeto de plusvalía y el correspondiente valor de la contribución a pagar, con el procedimiento

aplicado en los documentos de soporte del Decreto N° 067 de 2009, y cuyos datos corresponden a los siguientes:

N° Predio	29
Objeto	6142
Cédula Catastral	25126000000020110
Área del Predio Completo	421,65
Áreas descontables	0
Área del Predio con Afectación	421,65
% Cesiones	0
Área Neta	421,65
Valor contribución por metro cuadrado	\$ 3.972,00
*Valor de la Contribución	\$ 1.674.794

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

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se procederá a efectuar la modificación parcial del artículo 3, Tabla 5A, predio número 29 objeto 6142, contenido en el Decreto N° 067 de 2009, en relación con el área y la liquidación de la participación en plusvalía para el predio identificado con Código Catastral Número 25126000000020110 y folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-37353, correspondiente al cambio en la clasificación del suelo de RURAL A SUBURBANO RESIDENCIAL.

Que, de conformidad con lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1°: MODIFICAR el área total del predio identificado con el Código Catastral Numero 25126000000020110 y folio de Matrícula Inmobiliaria Número 176-37353, contenido en el Decreto N° 067 de 2009; que se encuentra en la tabla cinco A (5A), número de predio veintinueve (29), objeto seis mil ciento cuarenta y dos (6142); el cual fue objeto de liquidación de la plusvalía, en un área total de cuatrocientos veintiún metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros (**421,65M2**), de conformidad con el certificado de tradición y libertad con Número de Matrícula Inmobiliaria 176-37353, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

ARTÍCULO 2°: MODIFICAR PARCIALMENTE el artículo 3º en lo pertinente a la Tabla 5A, número de predio 29, objeto 6142 del Decreto N° 067 de 2009, la cual quedará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJICA							TABLA No. 5 A	
LIQUIDACION DE CONTRIBUCIÓN DE PLUSVALIA							HOJA No.	
HECHO GENERADOR			Rural a Suburbano Residencial					
ACCION URBANISTICA			Acuerdo 21 de 2008					
No. Predio	Objeto	No. Catastral	Nombre Propietario	Tipo Doc.	Número Documento	Dirección	Área Neta	Valor Contribución
29	6142	25126000000020110	BERNAL * ALVARO-DE-LAS-MERCEDES	C	000017068201	LA ESPERANZA	421,65	\$ 1.674.794

Parágrafo 1: El valor de la contribución del efecto plusvalía que se liquida en el presente artículo, debe ser actualizado conforme con el Índices de Precios al Consumidor IPC, desde la fecha de notificación del Decreto N° 067 de 2009 y hasta el momento del pago, en atención al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2. La modificación parcial de que trata el presente artículo se refiere única y exclusivamente al predio N° 29-, objeto N°6142-, Código Catastral 25126000000020110-, el cual integra la Tabla 5A correspondiente al artículo 3 del Decreto N° 067 de 2009. En lo demás el tenor del artículo se mantiene incólume.

ARTICULO 3°: NOTIFICAR el presente acto Administrativo al señor **ALVARO DE LAS MERCEDES BERNAL**, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 17.068.201 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de propietaria del predio identificado con el Código Catastral Número 25126000000020110 y Matrícula Inmobiliaria Número 176-37353, ubicado en el Municipio de Cajicá, Vereda Chuntame. 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 4°. RECURSOS: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición que deberá interponerse dentro del término previsto en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5°. COMUNICACIÓN. Remitir copia del presente acto administrativo, a la Secretaría de Hacienda para lo de su conocimiento.

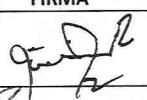
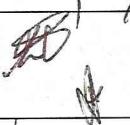
ARTICULO 6°. VIGENCIA: El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en la Alcaldía Municipal de Cajicá, a los 06 () días del mes de AGO del año dos mil veinticinco (2025). *lg*

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

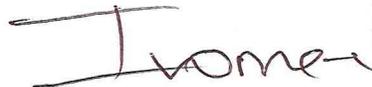


FABIOLA JÁCOME RINCÓN
 Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Dra. Constanza Cañón Cañón.		Profesional Universitario. DDT
Revisó	Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé. Ing. Hernán Darío Gracia Mancera.		Abogado Externo Despacho del Alcalde Director Desarrollo Territorial
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

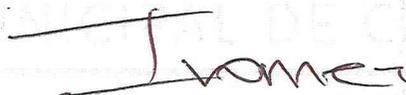
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se publica el presente Decreto No. 148 de agosto seis (06) de dos mil veinticinco (2025) en la cartelera oficial de la Alcaldía, ubicada en la Calle 2 No. 4-07 del municipio de Cajicá, siendo las ocho (8:00A.M.) del día once (11) de agosto de dos mil veinticinco (2025).



EDNA IVONNE DE LA CRUZ ORTIZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 148 de agosto seis (06) de dos mil veinticinco (2025), se desfijará de la cartelera oficial el día doce (12) de agosto 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 