



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

**Decreto No. 067
(Agosto 10 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”**

LA ALCALDESA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

En ejercicio de las facultades legales conferidas por el Art. 81 de la Ley 388 de 1997 y,

CONSIDERANDO

Que según el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en la plusvalía resultante de dichas acciones.

Que según el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, las decisiones administrativas que tienen el carácter de acciones urbanísticas, deberán estar contenidas o autorizadas en el plan de ordenamiento territorial.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Municipal de Cajicá, fijó la tarifa de la participación en la plusvalía en 30 %, en el Art. 9 del Acuerdo No. 13 del 10 de Junio de 2009, mediante el cual modificó el Art. 175 del Acuerdo No. 020 de 2008, mediante el cual, a su vez, se compiló, actualizó y modificó el régimen tributario y de rentas del municipio de Cajicá.

Que mediante el Acuerdo No. 21 del 09 de septiembre de 2008, el Concejo Municipal adoptó el ajuste al PBOT del municipio de Cajicá.

Que el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 establece los parámetros legales y los términos para liquidar el efecto plusvalía por metro cuadrado, calculado para cada una de las zonas objeto de la participación; reglamenta el término para la expedición del acto administrativo de determinación y su respectiva notificación.



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 estableció los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Que la Administración Municipal realizó el estudio para la determinación del efecto de la plusvalía en el territorio municipal, como resultado de las acciones urbanísticas contenidas en el Acuerdo No. 21 de 2008.

Que para la liquidación del efecto de la plusvalía en cada una de las zonas generadoras como resultado de las acciones urbanísticas consignadas en el Acuerdo No. 21 de 2008, cuando se encontró más de un hecho generador, se aplicó aquel cuya fórmula de liquidación, de acuerdo a la Resolución No. 620 de 2008, produjera el resultado más beneficioso para el contribuyente.

Que como normas determinantes de acciones urbanísticas precedentes, se tomaron las siguientes: Acuerdo No. 008 de 2000, Acuerdo No. 009 de 2002 y Acuerdo 007 de 2007.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Determinar que el efecto de la plusvalía y el valor de la contribución por plusvalía, por metro cuadrado de terreno, para cada una de las zonas generadoras en el suelo rural del municipio de Cajicá, es el indicado en el siguiente cuadro:

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 Urbano	1	Capellanía	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	2	El Misterio	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
Rural a Expansión urbana	1	Capellanía	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

**EFECTO DE LA PLUSVALÍA Y VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN POR M², 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			
	2	El Rocío	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	3	El Misterio	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	4	Granjitas	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
	5	Canelón	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
Centro Poblado Rural a Urbano	1	Chuntame	95.000	102.600	110.000	7.400	0,3	2.220
CAMBIO DE CLASIFICACION DEL SUELO								
Rural a Corredor Vial Suburbano	1	Calahorra	126.000	136.080	150.000	13.920	0,3	4.176
	2	Canelón	126.000	136.080	150.000	13.920	0,3	4.176
	3	Chuntame 1	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	4	Chuntame 2	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	5	Rio Grande	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
Rural a Suburbano Residencial	1	Rio Grande	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	2	Chuntame	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	3	Canelón	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	4	Calahorra	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
Rural a Suburbano Industrial	1	Chuntame	66.000	71.280	80.000	8.720	0,3	2.616
	2	Rio Grande	66.000	71.280	80.000	8.720	0,3	2.616
CAMBIO DE USO DE SUELO								
Agropecuario a Vivienda Campestre	1	Calahorra	126.000	136.080	150.000	13.920	0,3	4.176
	2	Chuntame Sur	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	3	Chuntame Centro	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972
	4	Chuntame Norte	122.000	131.760	145.000	13.240	0,3	3.972



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

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			
Agropecuario a Residencial en Centro Poblado (cambio de uso y mayor edificabilidad)	1	Camino de los Vargas	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700
	2	Los Pasos	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700
	3	Prado	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700
	4	El Misterio	75.000	81.000	90.000	9.000	0,3	2.700

Artículo 2. Determinar que el efecto de la plusvalía y el valor de la contribución por plusvalía, por metro cuadrado de terreno, para cada una de las zonas generadoras en el suelo urbano del municipio de Cajicá, es el indicado en el siguiente cuadro:

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 USO DE SUELO								
Residencial a Comercio y Servicios	1	Gran Colombia	160.000	172.800	180.000	7.200	0,3	2.160
	2	Centro	270.000	291.600	300.000	8.400	0,3	2.520
	3	Capellanía	132.000	142.560	150.000	7.440	0,3	2.232
	4	Transversal 4a.	175.000	189.000	200.000	11.000	0,3	3.300
	5	Av. Cavelier	222.000	239.760	250.000	10.240	0,3	3.072
	6	El Bohío	140.000	151.200	160.000	8.800	0,3	2.640
	7	Granjitas	132.000	142.560	150.000	7.440	0,3	2.232

Artículo 3. Determinar que el valor del efecto de la plusvalía generado por las acciones urbanísticas aprobadas en el Acuerdo No. 21 de 2008, para los predios urbanos y rurales localizados en los sectores indicados en los Artículos 1 y 2 del presente Decreto, es el que aparece consignado en las Tablas 1 A a 8 A del Anexo No. 1. Listado de Hechos Generadores Rurales por Zonas y en la Tabla 9 A del Anexo No. 3. Listado de Hechos Generadores Urbanos por Zonas.



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

Parágrafo: La localización de cada predio se encuentra en los mapas que se relacionan a continuación y que también hacen parte integrante de este Decreto.

1. Hechos Generadores Rural 2009.
2. Hechos Generadores Urbano 2009.

Artículo 4. Los predios localizados en suelo rural en los sectores objeto de plusvalía, cuya área es menor a la unidad mínima de actuación urbanística, reciben el efecto de la plusvalía por metro cuadrado y por zona, que se indica en el Artículo 1 del presente Decreto, pero el valor de la contribución será liquidado por la Gerencia de

Planeación e Infraestructura, cuando sus propietarios declaren ante esa dependencia, que se han unido a través de la integración predial para conformar, por lo menos, una unidad mínima de actuación urbanística y, en consecuencia, tramiten las respectivas licencias urbanísticas.

Artículo 5. Los predios localizados en suelo urbano que requieran de una actuación urbanística y que sean objeto de plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo, reciben el efecto de la plusvalía por metro cuadrado y por zona, que se indica en el Artículo 2 del presente Decreto, pero el valor de la contribución será liquidado por la Gerencia de Planeación e Infraestructura, cuando sus propietarios declaren ante esa Dependencia, que harán uso del mayor aprovechamiento permitido por las acciones urbanísticas consignadas en el Acuerdo No. 21 de 2008, es decir, cuando se tramiten las respectivas licencias urbanísticas.

Artículo 6. Los predios a que se refiere el Artículo 4 del presente Decreto son aquellos que aparecen en las Tablas 1 B a 8 B del Anexo No. 2. Liquidación de Hechos Generadores Rural por Zonas, cuyo valor de liquidación no aparece en la columna denominada “Contribución a Recaudar” de la respectiva Tabla. Y los predios a los que se refiere el Artículo 5, son aquellos que aparecen en el Anexo No. 4. Mayor Edificabilidad en Lotes con Construcción y en el Anexo No. 5. Mayor Edificabilidad en Lotes. La contribución por plusvalía correspondiente a estos predios se recaudará en la medida en que se den las condiciones a que se refieren los mismos artículos.

Artículo 7. Los inmuebles a los que se refiere el presente Decreto, que aparecen en el Anexo No. 1 y que hayan obtenido licencia urbanística con anterioridad a la adopción del Acuerdo No. 21 de 2008, no están sujetos al pago de la participación en plusvalía, salvo que la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga y el titular requiera solicitar una



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

nueva licencia, o cuando respecto de la licencia original se obtengan, en legal y debida forma, modificaciones basadas en las normas urbanísticas vigentes en el Municipio con anterioridad al Acuerdo No. 21 de 2008.

Parágrafo: Esta excepción no aplica respecto de las licencias de construcción que no se hayan tramitado antes de la expedición del Acuerdo No. 21 de 2008, cuando se trate de proyectos de parcelación.

Artículo 8. Los montos del efecto de la plusvalía y de la participación que se liquidan mediante este Decreto, serán ajustados de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), en los términos del artículo 79, Parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 2 del Decreto Nacional No. 1788 de 2004.

Artículo 9. Adóptese como parte integrante al presente Decreto, los siguientes documentos:

Anexo No. 1. Listado de Hechos Generadores Rurales por Zonas.

Anexo No. 2. Liquidación de Hechos Generadores Rural por Zonas.

Anexo No. 3. Listado de Hechos Generadores Urbanos Cambio de Uso del suelo por Zonas.

Anexo No. 4. Mayor Edificabilidad en Lotes con Construcción.

Anexo No. 5. Mayor Edificabilidad en Lotes.

Anexo No. 6. Memorias de Cálculo.

Artículo 10. La notificación del presente Decreto a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la misma, se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódico de amplia circulación en el Municipio, así como por medio de edicto publicado en las carteleras de la Alcaldía y la Gerencia de Planeación e Infraestructura, y contra este procede, exclusivamente, el recurso de reposición ante la alcaldía, en los términos previstos al respecto por el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 11. La notificación de los actos mediante los cuales se liquide la contribución a que se refieren los Artículos 4 y 5 del presente Decreto, se hará en los términos reglados por el Decreto No. 01 de 1984, mediante el cual fue adoptado el Código Contencioso Administrativo y contra ellos procederá el recurso previsto en el mismo Código.

Artículo 12. Una vez en firme la liquidación del efecto y del monto de la participación en la plusvalía contenido en el presente Decreto y en los Actos Administrativos que se produzcan en



Decreto No. 067 de 10 de Agosto de 2009)

**“POR LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ,
CUNDINAMARCA Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA RESPECTIVA PARTICIPACIÓN”**

cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 4 y 5, se ordenará su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que aparecen en el Anexo No. 1 y No. 3 y en el Anexo No.2, respectivamente.

Artículo 13. Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de Reposición interpuesto dentro del término legal.

Dado en Cajicá, a los 10 días del mes de agosto de 2009.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FABIOLA JÁCOME RINCÓN
Alcaldesa Municipal

Proyectó: CIDETER
Revisó: DEALPR