



DECRETO No. 067 DE 2016

(SEPTIEMBRE 14 DE 2016)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA
INCORPORACIÓN JURÍDICA Y MATERIAL, ENTREGA ANTICIPADA Y
COMPENSACION EN DINERO DE AREAS DE CESIÓN DE CARÁCTER
OBLIGATORIO A TITULO GRATUITO"**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICA en uso de sus atribuciones , facultades constitucionales conferidas por los artículos 1, 2, 82, 209, 311 y 315 de la Constitución Política, y legales, en especial las conferidas en la Ley 9 de 1989, Ley 136 de 1994 modificada por la ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997 modificada por la ley 810 de 2003, Decreto 1077 de 2015 concordante con el Decreto 1469 de 2010, el Acuerdo Municipal de Cajicá No 16 de 2014 en especial el artículo 188 y,

CONSIDERANDO

Que la constitución política establece en su artículo 1 la autonomía de la que gozan las entidades territoriales dentro de su jurisdicción territorial, de igual manera establece en su artículo 2 los fines esenciales del Estado para los cuales están instituidas: *"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."*

Que el artículo 82 de la Constitución Política contempla 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. ..."

De otro lado el artículo 209 ibidem consagra que: *"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. ..."*





Que el artículo 311 de la Constitución Política determina que *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

Que así mismo el artículo 315 de la Carta Política establece como atribuciones del Alcalde, entre otras; la de cumplir y hacer *"Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo."* igualmente le corresponde *"Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo;.." (numerales 1 y 3 respectivamente)*

Que de acuerdo con el artículo 5° de la Ley 9ª de 1989, por la cual se dictan reglas sobre reforma urbana a nivel nacional, se define el espacio público en los siguientes términos: *"Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso a afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes"*.

Que el artículo 15 numeral 2.6 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la ley 902 de 2004, reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004, expresa que hacen parte de las normas urbanísticas generales, entre otras, *"las especificaciones de las cesiones gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos si fuere el caso."*

Que el artículo 117 de la Ley 388 del 1997, que adicionó un parágrafo en el artículo 5 de la ley 9 de 1989, en el sentido de señalar que: *"el espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo"*.

Que el Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) adopta en su artículo 2.2.1.1 la definición de cesiones públicas obligatorias, de la siguiente manera:

"...ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. *Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que*





se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Cesión obligatoria. *Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.*

Que el Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, concordante con lo que establecía el artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, preceptúa que *"corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. ..."*

Que el último inciso del artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, concordante con lo que establecía el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, establece que corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

Que el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, concordante con lo que establecía el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, contempla que "(...) los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Que el Acuerdo Municipal No 16 de 2014. "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO NO 08 DE 2000 Y MODIFICADO POR LOS ACUERDOS MUNICIPALES 009 DE 2002, 007 DE 2004 Y 021 DE 2008" establece las áreas de cesión para los diferentes usos del suelo urbano mediante licencias de urbanismo (artículo 90 y 96), y en suelo rural mediante licencia de parcelación (artículos 132 y 133)

Que del artículo 90 del Acuerdo Municipal No 16 de 2014 se extrae que cuando una urbanización tenga un área menor a 2.000 M2, debe ser compensado en dinero, de igual manera establece el artículo 96 del mismo acuerdo, donde establece que será compensado en dinero cuando el área sea menor a 500 M2 al tratarse de propiedad horizontal, lo anterior en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 el cual recoge lo que establecía el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, que establece: *"sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones*





para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. **Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.**" (negrillas fuera de texto)

Que el artículo 145 del Acuerdo Municipal No 16 de 2014 establece que: "Las Cesiones Tipo A corresponden a las áreas destinadas al equipamiento comunal público, las zonas verdes, el espacio público efectivo y al sistema vial del cual hacen parte las áreas de complementación vial."

Que en virtud de las anteriores consideraciones, se hace necesario establecer un procedimiento definido para la incorporación jurídica y entrega material de las áreas de cesión obligatorias, así como la entrega anticipada de cesiones al igual que su compensación en dinero o en otros inmuebles.

Que la necesidad de adoptar el procedimiento obliga a precisar algunos elementos problemáticos del Acuerdo 16 de 2014, relacionados de manera específica con las Cesiones Tipo A.

Que la atribución de reglamentar procedimientos, referente a la incorporación jurídica y material de las áreas de cesión obligatorias y entrega anticipada de cesiones o su compensación en dinero o en otros inmuebles en el Municipio de Cajicá, se le hizo al alcalde municipal atendiendo a lo establecido en el artículo 188 del Acuerdo Municipal No 16 de 2014, que señala: "Artículo 188. **REGLAMENTACIÓN.** El Alcalde Municipal reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten."

Que atendiendo a las normas urbanísticas antes citadas, artículos 2.2.6.1.4.5 y 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, el proceso de urbanización puede generar obligaciones adicionales para el urbanizador en relación con llevar a cabo obras en las áreas de cesión relacionadas con la dotación de las mismas, las cuales se ejecutaran durante la vigencia de la respectiva licencia, con la obligación de su entrega material por parte de estas al municipio.

Que igualmente es procedente que las áreas de cesión a título gratuito puedan ser compensadas en dinero o entregadas en zonas de compensación o receptoras, en los casos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal No 16 de 2014, a fin de consolidar el espacio público y el equipamiento municipal, para lo cual se deberán tener en cuenta los aspectos antes señalados en cuanto área y dotación de las mismas. L ✓





En total armonía con lo anteriormente expuesto, el Alcalde Municipal de Cajicá,

DECRETA

CAPÍTULO I

**PROCEDIMIENTO DE INCORPORACION JURIDICA DE LAS AREAS DE
CESION**

ARTÍCULO PRIMERO: Adóptese el procedimiento para la incorporación jurídica y material, de las áreas de cesión pública obligatorias resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción adelantados en el Municipio de Cajicá, así como la compensación en dinero o en otros inmuebles de las mismas.



ARTÍCULO SEGUNDO: Los requisitos y procedimiento para la incorporación jurídica de las áreas de cesión son los siguientes:

1. El trámite debe ser adelantado por la persona natural o jurídica titular de una licencia de urbanismo o parcelación, en virtud de la cual se hayan definido áreas públicas, objeto de cesión urbanística a título gratuito en favor del Municipio de Cajicá.
2. Una vez que la licencia de urbanismo, parcelación y/o construcción expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá se encuentre debidamente ejecutoriada, y en ella se consagren áreas objeto de cesión obligatoria a título gratuito, el titular deberá elaborar la minuta de constitución de la urbanización y/o parcelación, donde se indique y señale en forma debidamente individualizada el/los predio(s) objeto de cesión con sus áreas y linderos, que deberán reunir y cumplir las condiciones establecidas en la respectiva licencia.
3. La minuta elaborada se deberá radicar en la ventanilla de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá, junto con oficio donde se indique en la referencia el número del expediente y la licencia ejecutoriada y vigente, y el "asunto" se defina como "Incorporación Jurídica de las Áreas Públicas al Municipio de Cajicá", a fin de que la dependencia responsable pueda adelantar la revisión jurídica y técnica de la misma, para posteriormente, concurrir a firmar la escritura en señal de aceptación.
4. La Secretaria de Planeación o la dependencia encargada de la revisión técnica y jurídica de la solicitud con los documentos adjuntos, contará con 30 días hábiles para adelantar la revisión, estudio y autorización de la minuta de incorporación de las áreas de cesión resultado del proceso de licenciamiento urbanístico.





5. En caso que existan observaciones de carácter técnico o jurídico a la solicitud y documentos anexos, se le comunicará al titular mediante acto administrativo de trámite (acta de observaciones) para que en un término máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir de su recibo, proceda a efectuar las correcciones o subsane las observaciones realizadas. Si en el término señalado el titular de la licencia no subsana las observaciones efectuadas, la solicitud se entenderá desistida, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar por incumplimiento a las obligaciones derivadas de la licencia. La comunicación del acto administrativo de trámite que contiene las observaciones suspende el término de estudio, que se reanudará con la radicación de respuesta.
6. Si la solicitud reúne los requisitos o los mismos han sido subsanados, se procederá a expedir la autorización respectiva mediante acto administrativo que será debidamente notificado al titular de la licencia y contra la cual no procede recurso alguno.
7. Una vez autorizada la minuta de incorporación el titular de la licencia deberá presentarla dentro los diez (10) hábiles siguientes al recibo de esta, ante la respectiva Notaría, anexando para su protocolización la licencia urbanística con constancia de ejecutoria, copia del plano urbanístico del proyecto objeto de licenciamiento, plano de amojonamiento y deslinde que debe contener: el área determinada por puntos de quiebre, los retiros de quebradas, las áreas de cesiones públicas para parques, equipamientos, secciones viales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos, debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas; igualmente deberá protocolizar el acto administrativo de autorización de la incorporación.
8. Cuando el titular de la licencia haya protocolizado la escritura de constitución de urbanización o parcelación que incluye la incorporación de las áreas de cesión, deberá proceder al registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cual deberá efectuar en un plazo máximo de 30 días calendario.
9. El interesado deberá radicar por escrito en la ventanilla de la Secretaría de Planeación copia de la escritura y el certificado de libertad que indique su inscripción. En consecuencia, el Municipio expedirá en el término de cinco (5) días hábiles el acta de recibo jurídico e incorporación de las áreas públicas del respectivo proyecto licenciado.

Parágrafo primero. La escritura de constitución de la urbanización o **parcelación** debe incluir una cláusula en la cual se indique que la incorporación jurídica de las áreas públicas objeto de cesión a título gratuito, no exime al titular de la licencia de mantener la custodia y vigilancia sobre ellas, ni de realizar las obras de construcción, dotación y adecuación de las mismas según corresponda, hasta tanto el Municipio efectúe el recibo material de las mismas. El Municipio no certificará la terminación de obras en las áreas privadas ni el





cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia, sin que se verifique el cumplimiento de todas las obligaciones relacionadas con las áreas de cesión, sin excepción.

Parágrafo segundo: Las áreas públicas objeto de cesión deben estar libres de todo gravamen, medidas cautelares y demás actos que limiten o impidan su incorporación jurídica al patrimonio del Municipio. Igualmente, deben estar libres de ocupaciones, circunstancia que certificará el titular en la escritura pública con que se realiza la incorporación jurídica de las áreas de cesión, y se verificará al recibo material de las mismas.

El municipio no accederá al recibo material de dichas áreas cuando encuentre que se encuentran invadidas u ocupadas, y podrá ejercitar los mecanismos jurídicos para resolver el acto de la cesión jurídica o, en su defecto, obligar al titular de la licencia a adelantar la entrega de dichas áreas libres de toda ocupación sin perjuicio de adelantar las acciones penales a que haya lugar.

Parágrafo tercero: En el evento en que el Municipio se vea obligado a resolver el contrato de incorporación jurídica de cesiones, el titular de la licencia estará obligado a cancelar los impuestos prediales y demás gravámenes generados durante el periodo de tiempo que dichas áreas permanecieron bajo la titularidad jurídica del mismo, con sus respectivas indexaciones.

ARTICULO TERCERO: El procedimiento establecido en el artículo segundo (2º) del presente decreto, también se aplicará cuando la entrega e incorporación de áreas de cesión se permita en zonas objeto de compensación y/o receptoras de áreas de cesión, definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen. En estos casos, se adiciona al procedimiento la obligación por parte del Municipio de Cajicá, de verificar que el inmueble objeto de la cesión se encuentre ubicado en las citadas zonas, cuando ellas existan.

Parágrafo primero: La administración podrá concertar con titulares de licencia obligados a entregar las áreas de cesión en zonas de compensación o receptoras de áreas de cesión, procesos de gestión asociativa para el cumplimiento de dicha obligación en forma conjunta por varios titulares a fin que se adquieran uno o varios inmuebles en las zonas de compensación y/o receptoras con la finalidad de cumplir con el pago del área de cesión.

Parágrafo segundo: En ningún caso se expedirá el permiso de enajenación de inmuebles a los titulares de licencia que no hayan cumplido con la obligación de incorporación de las áreas de cesión, conforme al procedimiento establecido en el presente decreto. ↴





Parágrafo tercero: Para efectos de entrega de áreas de cesión en zonas de compensación o receptoras deberá procederse a efectuar sendos avalúos, el primero en el sitio donde se desarrolla el proyecto donde se genera la obligación y el segundo en el sitio objeto de la recepción, a fin de garantizar que la obligación original generada sea equivalente en el área objeto de compensación, en la forma señalada en el presente decreto.

CAPITULO 2

ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

ARTÍCULO CUARTO: Cuando de la licencia urbanística ejecutoriada se desprenda la obligación de realizar obras complementarias en las áreas objeto de cesión, corresponderá al titular de la licencia informar y presentar con una antelación mínima de treinta (30) días calendario a su entrega física, los siguientes documentos que serán usados para realizar el seguimiento y vigilancia de la ejecución de dichas obras:

1. Copia, en medio físico y en medio magnético, de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotado y rotulado, indicando la identificación del lote, la escala, el contenido del plano y la orientación norte con coordenadas. Los planos deben estar firmados por el profesional o profesionales responsables de los diseños, cálculos y memorias, la cual debe contener la siguiente información:
 - Planta de diseño del proyecto
 - Cuadro de áreas
 - Linderos, predio geo referenciado
 - Plano de localización
 - Ficha catastral y matrícula inmobiliaria
 - Sección vial, con su respectiva área.
2. Presupuesto de obra, indicando cantidades y precios unitarios.

La vigilancia y control de las obras que serán ejecutas en las áreas de cesión se hará bajo las siguientes indicaciones:

- a. La ejecución y desarrollo de las obras objeto de las obligaciones adicionales será coordinado y verificado a través del Comité de Planeación del Municipio o en su defecto con cada una de las dependencias, según el caso.
- b. El titular de la licencia deberá efectuar los trámites administrativos y obtener los permisos y/o autorizaciones que no hayan sido debidamente autorizadas en la licencia urbanística.





- c. Cada dependencia en el ámbito de su competencia deberá informar al titular de la licencia, en caso de presentarse, las inconsistencias advertidas en los diseños o durante la ejecución de las mismas, basados en los diseños aprobados y las normas vigentes, tales como NSR-10, RAS 2000, normas INVIAS, RETIE, etc., y aquellas que las reemplacen y/o modifiquen.
- d. Las obras objeto de entrega en las áreas de cesión deberán ser ejecutadas dentro del término inicial de la licencia otorgada que da origen a la obligación. Solo en casos excepcionales y debidamente justificados se podrá ampliar el plazo para el cumplimiento de esta obligación, siempre y cuando la licencia se encuentre vigente bien sea por revalidación o prórroga. En ningún caso se podrá ampliar el plazo para el cumplimiento de la obligación cuando la respectiva licencia se encuentre vencida.
- e. El titular de la licencia deberá suscribir una póliza de cumplimiento equivalente al 30% del valor total de las obras a ejecutar y que hacen parte de la cesión, cuya vigencia será igual al término de la licencia urbanística y se mantendrá vigente hasta la fecha en que se haga la entrega material y recibo a satisfacción de las obras a ejecutar.

Una vez finalizadas las obras, se procederá a su entrega física conforme al artículo siguiente.

ARTÍCULO QUINTO: Culminadas las obras, el interesado presentará solicitud escrita para la entrega material de las obras en áreas de cesión, radicando los siguientes documentos:

1. Solicitud escrita de entrega de las obras en áreas de cesión que contenga el nombre del titular, dirección del predio, número de cédula catastral del predio, identificación del área total del predio, información general del proyecto, dirección física, teléfono y email.
2. Copia de las licencias que aprueban el proyecto urbanístico con sus prórrogas, modificaciones y/o nuevas licencias, si las hay.
3. Fotocopia del Certificado de tradición del predio intervenido
4. Fotocopia de la Escritura Pública del predio intervenido correspondiente a la incorporación del área de cesión, conforme a la licencia de parcelación o urbanismo o a la cesión anticipada, según fuere el caso.
5. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.
6. Informe Técnico del seguimiento de las obras por parte del Comité de planeación del Municipio o de las entidades centralizadas y descentralizadas que realizaron el seguimiento, cuando efectivamente se hubiere llevado a cabo con ocasión de las obras.
7. Copia de los diseños y presupuesto finales de la obra, si se realizaron ajustes y/o modificaciones.

Parágrafo primero: Para verificar la entrega material de las vías se requiere que el titular presente los siguientes documentos adicionales:





- Diseño estructural del pavimento, para el cual se debe tener en cuenta la jerarquización de las vías.
- Pruebas de laboratorio para el control de calidad
- Póliza de Estabilidad por el término de cinco (5) años de las obras por entregar, por un valor equivalente al 100% del valor total de la obra.

Parágrafo segundo: Para verificar la entrega material del suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos, se requiere que el titular presente los siguientes documentos adicionales:

- Pruebas de laboratorio para el control de calidad
- Póliza de estabilidad por el término de 5 años de las obras a entregar, por el cien por ciento (100%) del valor de la obra

Parágrafo tercero: Para verificar la entrega material de construcción de equipamientos, se requiere que el titular presente los siguientes documentos adicionales:

- Póliza de estabilidad por el término de cinco (5 años) de las obras por entregar, por el cien por ciento 100% del valor de las obras.
- Póliza de calidad y acabados por el término de (1) un año
- Planos record de redes de servicios públicos (agua, energía, gas, teléfono)
- Manual de mantenimiento y garantías vigentes si las hubiere de los equipos

ARTICULO SEXTO: La diligencia de entrega material de las obras en áreas de cesión se adelantará así:

1. Radicada la solicitud de entrega de obras en las áreas de cesión ante la Secretaría de Planeación Municipal, se procederá a revisar dentro los diez (10) días a su recepción la información aportada, si la misma se encuentra en forma completa se comunicará por escrito o email al titular de la licencia la fecha y hora de la diligencia de recibo material de las obras en la forma indicada en el numeral 2 del presente artículo. En caso de estar incompleta se requerirá al titular de la licencia para que en un término máximo de 30 días calendario allegue la documentación faltante.
2. Las entidades del orden municipal, centralizadas y/o descentralizadas, responsables de la administración y manejo de las áreas constitutivas del espacio público y de los equipamientos, adelantarán la visita de verificación y recibo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la revisión de documentación del numeral 1 del presente artículo, con la coordinación de la Secretaría de Planeación Municipal.
3. El día y hora de la práctica de la diligencia de recibo material de las obras en áreas de cesión, se procederá por parte de las diferentes dependencias a verificar las condiciones técnicas de estas en concordancia con los planos, diseños y memorias aprobados en la licencia, autorización o permiso y su cumplimiento con las especificaciones técnicas de ejecución





de las obras, constitutivas del espacio público y equipamiento objeto de recibo.

4. En la visita se levantará un acta, en la que se dejará constancia de su recibo a satisfacción, o de las observaciones a que hubiere lugar. En el caso de existir observaciones, se dejará constancia y el titular se entiende notificado de las mismas; en el acta se indicará el plazo otorgado para subsanar y cumplir con las observaciones que se hayan efectuado.
5. De no existir observaciones la entidad responsable elaborará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la diligencia, el acta de Recibo de Áreas Constitutivas del Espacio Público y cumplimiento de obligaciones del titular de la licencia en relación con las obras sobre las áreas de cesión, a la que anexará copia del acta de la diligencia en los términos del numeral anterior.
6. Si dentro del término señalado en el acta de la diligencia, el titular no subsana las observaciones, no se verificará la entrega material de las obras en áreas de cesión. La Secretaría de Planeación levantará un acta de recibo o toma de posesión de los predios destinados al espacio público y se abstendrá de expedir certificaciones de recibo de otras obras o permiso de enajenación de viviendas, en el proyecto.
7. La Secretaría de Planeación oficiará a la Secretaría de Gobierno del municipio o la dependencia que ejerza funciones de policía urbanística, para que inicie el proceso sancionatorio correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 810 de 2003 o la norma que corresponda.
8. La Secretaría de Planeación remitirá copia del acta de inspección y entrega material de las áreas de cesión, la escritura pública original y el correspondiente certificado de tradición a la Secretaría General, con el fin que ingresen dichas áreas al inventario de bienes inmuebles y cesiones del Municipio y ejerzan el control que les compete o a la entidad correspondiente del manejo de los inmuebles.

ARTÍCULO SEPTIMO: El interesado u obligado en efectuar la entrega de cesiones anticipadas, podrá presentar por escrito propuesta a la Secretaría de Planeación del Municipio expresando su interés en efectuar la entrega anticipada de área de cesión, anexando los siguientes documentos:

1. Borrador de la minuta de Escritura Pública
2. Certificado de Libertad y Tradición del predio donde se efectuara la cesión total o parcial
3. Plano de levantamiento topográfico correspondiente al área a ceder debidamente alinderado o amojonado.





En caso de cesión anticipada sobre parte de un globo de terreno, la Secretaria de Planeación procederá a expedir la respectiva licencia de subdivisión a fin de segregar el predio objeto de cesión anticipada.

Parágrafo: En cualquier momento el Municipio podrá solicitar y acordar con el propietario de un predio sin urbanizar que se efectúe la entrega anticipada de áreas de cesión, y el Municipio a través de la Secretaria de Planeación o la dependencia que tenga a su cargo el manejo de las áreas de cesión efectuara el procedimiento para incorporar y recibir dicha área.

ARTÍCULO OCTAVO: El procedimiento de entrega anticipada de las áreas de cesión a solicitud de parte, es el siguiente:

1. Radicada la solicitud que manifiesta el interés en la entrega anticipada de cesiones o aceptada la solicitud del Municipio, la entidad competente elaborará un acta de observaciones y correcciones, si hay lugar a ello y se le notificará al interesado, conforme a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011, para que realice las modificaciones o aclaraciones pertinentes. Si transcurrido quince (15) días, contados a partir de la fecha de la notificación del acta, el solicitante no acata las recomendaciones indicadas, se entenderá que ha desistido o rechazado la propuesta presentada y será archivada.
2. Si no hay observaciones, se programa una visita técnica al sitio con el acompañamiento de los profesionales de la Secretaria de Planeación, informando al proponente la fecha y hora señalada para la diligencia.
3. Los funcionarios de la Secretaría de Planeación, al realizar la visita de inspección levantarán un acta en la que se verifica las condiciones de las áreas de futura cesión, la cual será firmada por quienes intervinieron en la diligencia.
4. El acta levantada servirá de base para el análisis técnico – jurídico que deba realizar la administración municipal a fin de determinar la conveniencia de las áreas objeto de cesión para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. Si las áreas objeto de cesión no resultan convenientes, se le deberá informar al proponente mediante oficio sobre esta circunstancia. En caso contrario, se le informara mediante acto administrativo, especificando que, dentro de los quince (15) días siguientes, deberá otorgar la escritura pública por medio de la cual se hace la cesión de las áreas, el mencionado acto administrativo deberá protocolizarse e inscribirse la respectiva escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Si transcurrido el término antes señalado el proponente no otorga la correspondiente





escritura pública se entenderá que ha desistido de la propuesta y se procederá a su archivo. Otorgada la escritura pública el solicitante tendrá un término de treinta (30) días calendario para llevar a cabo su inscripción en la oficina de instrumentos públicos.

6. La Secretaría de Planeación remitirá copia de todas las actuaciones seguidas en el presente procedimiento, acta de visita del área de cesión, la escritura pública y el correspondiente certificado de tradición a la Secretaría General o la dependencia o entidad encargada del manejo de los inmuebles del municipio, con el fin de que ingresen dichas áreas al inventario de bienes inmuebles del Municipio y ejerzan el control que les compete.

Parágrafo: El procedimiento señalado en el presente capítulo se aplicará en lo pertinente cuando la iniciativa o solicitud provenga del municipio.

CAPITULO 4

COMPENSACION DE AREAS DE CESIÓN EN DINERO

ARTICULO NOVENO: Cuando de una licencia ejecutoriada derive obligación de entregar áreas de cesión, y se determine por parte de la Secretaria de Planeación que no es procedente recibirlas en el mismo predio o en zonas de compensación, bien sea por disposición expresa del Plan Básico de Ordenamiento territorial o por motivos de interés general o conveniencia pública, el titular de la licencia deberá compensar su valor en dinero, conforme al procedimiento establecido en el presente decreto.

ARTICULO DÉCIMO: La Secretaria de Planeación, una vez establezca la posibilidad o necesidad de compensar en dinero las cesiones, procederá dentro los treinta (30) días hábiles siguientes a solicitar el avalúo respectivo a fin de determinar el valor que debe ser cancelado por el titular de la licencia, conforme al siguiente procedimiento:

- a. El avalúo del suelo deberá ser realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración, en todo caso la estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto. Una vez efectuado el avalúo, este será notificado mediante acto administrativo al titular de la licencia, el cual contará con un término de diez (10) días hábiles para que formule objeciones al mismo.
- b. Efectuadas las objeciones, el Municipio procederá a entregarlas a la entidad o perito evaluador a fin que las revise y rinda su concepto, en todo caso,





- deberá motivar su respuesta a las objeciones bien sea rechazándolas o aceptándolas. Si las objeciones son aceptadas, parcial o totalmente, se procederá a efectuar los ajustes respectivos al avalúo rendido.
- La respuesta a las objeciones será comunicada al titular de la licencia, sin que haya lugar a formular nuevas objeciones.
 - Si el titular de la licencia, no efectúa objeciones o las formula y han sido resueltas y comunicadas, el avalúo del predio quedará en firme.
 - La Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Cajicá realizará en un término improrrogable de treinta (30) días hábiles, el avalúo o presupuesto de las obras de adecuación y dotación que deben tener las zonas de cesión, con el objeto de conformar el valor total a compensar.
 - El valor a compensar será la sumatoria del avalúo del predio realizado por el IGAC, o la entidad determinada para ello, y el presupuesto de obras de adecuación y dotación.
 - El titular de la licencia contará con un plazo máximo de un (1) mes, para efectuar la cancelación del valor correspondiente a la compensación en dinero del área de cesión o celebrar acuerdo de pago con el municipio a través de la Secretaria de Hacienda. El plazo se cuenta a partir del vencimiento del plazo para presentar objeciones, si no se realizan, o a partir del día siguiente a la comunicación de la respuesta si se presentaron observaciones.

Parágrafo primero: Una vez cancelado el valor de la compensación de las áreas de cesión o celebrado el acuerdo de pago, el titular de la licencia podrá solicitar el permiso de enajenación de inmuebles, al cual deberá adjuntar el recibo de pago o certificación de la celebración del acuerdo de pago expedido por la Secretaria de Hacienda.

Parágrafo Segundo: El acuerdo de pago estará sometido a los siguientes requisitos especiales:

El acuerdo de pago no podrá ser otorgado por un plazo superior al término inicial de vigencia de la licencia, en todo caso a la solicitud de acuerdo de pago deberá acompañarse copia de la licencia con constancia de ejecutoria, a fin de establecer con base en esta el plazo máximo al que estará sometido el acuerdo de pago.

- El acuerdo de pago sólo podrá ser otorgado sobre el 70% del valor adeudado, para lo cual el solicitante debe acreditar el pago inicial equivalente al 30%.
- El incumplimiento en el pago de alguna de las cuotas establecidas en el acuerdo de pago, faculta a la administración a exigir el pago de la totalidad de la obligación.
- El acuerdo de pago deberá contar con garantía bancaria que asegure el 100% el cumplimiento de la obligación que se financia, esta será exigible en los casos que lo considere la Secretaria de Hacienda.
- Durante el plazo del acuerdo de pago se generan intereses de financiación.





CAPITULO 5

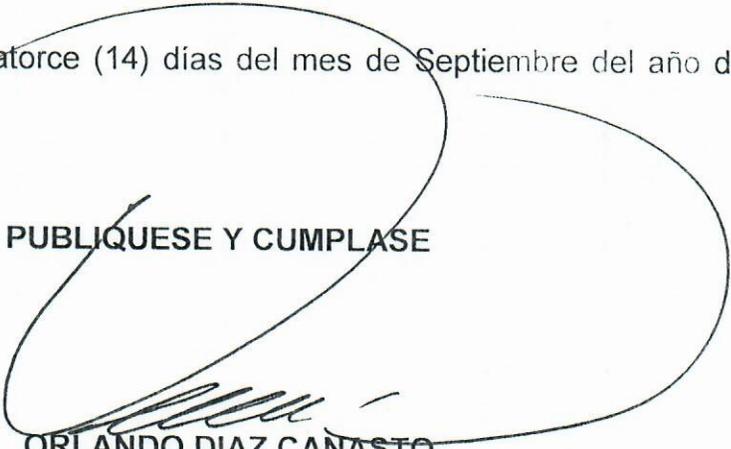
INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL

ARTICULO DECIMO PRIMERO: La dependencia encargada de ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control velará por el cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el presente decreto y en las respectivas licencias, y en forma especial por la correcta ejecución de las obras impuestas al titular de la licencia en las áreas de cesión, para que sean ejecutadas y entregadas en la forma señalada en el presente decreto. En caso de incumplimiento a las obligaciones se dará inicio a las acciones de carácter sancionatorio a que haya lugar.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: El presente decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Cajicá, a los catorce (14) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

PUBLIQUESE Y CUMPLASE


ORLANDO DIAZ CANASTO

ALCALDE MUNICIPAL

Proyecto: Saul David Londoño Osorio – Asesor Jurídico Planeación
Beatriz Helena Prada Vargas – Asesor Jurídico Planeación
Revisió: Ing Nydia Corredor Hernández – secretaria de Planeación
Arq. Cesar Gonzalez Chibuque – Director de Urbanismo
Aprobó: Dra. Amanda Pardo Asesor Jurídico Despacho

