



DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No. 049
(Junio 14 de 2017)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL MUNICIPIO DE CAJICA ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 97 DEL ACUERDO 16 DE 2014 PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, SE DEROGA EL DECRETO 073 DE 2012 Y SE DICTAN OTRAS DETERMINACIONES”

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CAJICÁ - CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, artículo 91 de la Ley 136 de 1.994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1.997, el Decreto 1077 de 2015, artículo 97 del Acuerdo No. 16 de 2014, y,

CONSIDERANDO

- Que de conformidad con lo preceptuado en el numeral 1° del artículo 315 de la Constitución Política establece como atribuciones del Alcalde, entre otras;
1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo. De igual manera en el numeral 3° estipula: 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes.
- Que la ley 9 de 1989 en su artículo 7 establece: *Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.*
- Que la ley 388 de 1997 en su artículo 37 consagra **“Artículo 37°: Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de**



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



DESPACHO DEL ALCALDE

renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación".

- Que el sistema de reparto de cargas y beneficios responde al derecho fundamental de la igualdad consagrado en la constitución y la ley, para lo cual debe cumplir con los siguientes principios:
 - a) Equidad:** Todos los aportantes tienen derecho a participar de los beneficios en proporción a sus aportes y de las cargas en proporción a los beneficios.
 - b) Igualdad:** Todas las condiciones del desarrollo deben ser iguales para todos, a menos que existan restricciones externas o por otros conceptos que no lo permitan. Por ejemplo. Índice de construcción, índice de ocupación, alturas, etc.
 - c) Causalidad:** El derecho real a los beneficios solo se adquiere con el otorgamiento de las cargas u obligaciones urbanísticas.
- Las cargas generales corresponden al costo de infraestructura vial principal y redes matrices principales de servicios públicos, las cuales son distribuidas entre los propietarios de suelo de toda el área beneficiaria de las mismas y deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas. De este modo, si el desarrollo urbanístico está en la capacidad de asumir las cargas generales, las debe financiar.
- Dentro de las cargas generales se encuentran: El suelo y la construcción de la infraestructura vial arterial y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo de interés general. El suelo de la estructura ecológica principal. Las redes matrices y troncales de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción. El suelo y la construcción de parques urbanos de la red general.
- Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo **2.2.4.1.5.2** consagra: *"Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.*

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial".

- Que el municipio mediante el Acuerdo 16 de 2014 efectuó la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá, adoptado



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO



DESPACHO DEL ALCALDE

mediante el acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008.

PARÁGRAFO. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."

- Que en el Acuerdo 16 de 2014 " POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 08 de 2000 Y MODIFICADO POR LOS ACUERDOS MUNICIPALES 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008" del Municipio de Cajicá, estableció en el artículo 97 el sistema de reparto de cargas y beneficios de la siguiente manera:

"Artículo 97. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Los propietarios de los predios a los que se le haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo urbano y en suelos de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, o que se encuentren localizados al interior de Macroproyectos de Interés Social Nacional, o en las demás zonas receptoras que sean definidas por el Municipio de Cajicá, que sean objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad cuando asuman cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades:

a. Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes de matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos y/o suelos requeridos para la construcción de equipamientos colectivos

b. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios y PTAR y/o plantas de tratamiento de potabilización

c. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas locales tales como equipamientos colectivos.

El aumento de edificabilidad se establecerá en el plan parcial o la correspondiente licencia de urbanización, o en la resolución de adopción del Macroproyecto según el caso de acuerdo con las siguientes equivalencias:

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESION ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCION ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos	1	2
Obras de la malla vial arterial	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

DESPACHO DEL ALCALDE

		ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4

Parágrafo Primero: Quienes participen en el sistema de reparto del presente artículo de este acuerdo municipal, deberán suscribir un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración o de administración inmobiliaria o de administración y pagos o cualquier otra modalidad que permita la administración de los suelos de carga general, o de los recursos aportados por los desarrolladores correspondientes, la ejecución de obras de carga general y su transferencia (obras y/o suelos), al Municipio de Cajicá.

Parágrafo Segundo: Para efectos de determinar el costo de la carga por obras de malla vial arterial, redes de infraestructura de servicios públicos matrices e infraestructura de servicios públicos (PTAR y PTAB), se elaborará un presupuesto, presentado por el titular de la licencia al fideicomiso, para verificación y aprobación del comité fiduciario según con lo previsto en el presente decreto.

Parágrafo Tercero: La transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos sólo se aplicará en los casos en que el trazado de las redes de servicios públicos domiciliarios no coincida con el trazado vial y sea necesario adquirir porciones de suelo localizadas en suelos de propiedad privada.

Parágrafo Cuarto: La supervisión de las obras en el evento establecido en los literales b y c del presente artículo, la realizará el Municipio de Cajicá durante la ejecución de la obra y de la correspondiente interventoría. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos de la obra.

Parágrafo Quinto: El informe final de la interventoría será el soporte para el recibo de la obra por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaria de Planeación del Municipio Cajicá y/o quien haga sus veces.

Parágrafo Sexto: El aumento de edificabilidad por la asunción de cargas generales de que trata el presente artículo, podrá utilizarse en uno o varios predios, siempre que en cada uno no se exceda el 70% del índice de construcción permitido para el mismo, dejando constancia de su uso en la licencia correspondiente.

Parágrafo Séptimo: Los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente artículo, harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente, presentando ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la certificación de la celebración del contrato de fiducia, así como también del valor de los costos y/o los recursos que le hayan sido aportados al fideicomiso por el desarrollador de y para la ejecución de dichas obras y/o de los metros cuadrados de suelos transferidos al Fideicomiso de conformidad con la escritura pública de transferencia de dichos suelos al patrimonio autónomo, según el caso. Dicha certificación será suficiente para dar aplicación a las equivalencias del presente artículo, a través de la aprobación del instrumento correspondiente (Macroyecto, plan parcial o licencia de urbanización).



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

DESPACHO DEL ALCALDE

Parágrafo Octavo: Los propietarios y/o los desarrolladores deberán gestionar la entrega de las obras y/o del suelo dentro de la vigencia de la licencia que les otorga mayor edificabilidad.

Las obras y/o suelo cedido deberán ser entregados al Municipio de Cajicá a través de escritura pública a título de cesión gratuita voluntaria, la cual deberá ser otorgada por la Fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente artículo y suscrita también por el alcalde municipal o su delegado para el efecto.

Cuando la asunción de cargas generales se lleve a cabo a través de la cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanización el área a ceder y se expresará así en la Escritura Pública por medio de la cual sea protocolizada la licencia."

- Que el artículo 1226 del Código de Comercio señala que la fiducia mercantil: "es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios".
- Que conforme a lo anterior, se hace necesario reglamentar aspectos relacionados para la aplicación del sistema de cargas y beneficios en el Municipio de Cajicá, como instrumento de financiación del Plan Básico de Ordenamiento territorial por la asunción de cargas generales de los desarrolladores de proyectos urbanísticos.

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

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. El presente decreto tiene por objeto reglamentar el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 mediante el cual se adoptó la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, en relación con el sistema de reparto de cargas y beneficios, con ocasión de la asunción de las cargas generales relacionadas con la transferencia del suelo requerido para el sistema de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo, redes matrices de servicios públicos que no coincidan con la malla vial arterial, la construcción de la infraestructura de servicios públicos y construcción de equipamientos colectivos, así como la ejecución y/o construcción de las obras respectivas en dichos suelos.

ARTICULO SEGUNDO: AMBITO DE APLICACIÓN: El presente decreto será aplicable a los predios del suelo urbano a los cuales se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, suelos de expansión urbana mediante adopción del respectivo plan parcial, suelos contemplados o destinados para macroproyectos de vivienda de interés social nacional.

ARTÍCULO TERCERO: DEFINICIONES: Para efectos de la aplicación del presente decreto, conforme a las normas legales y reglamentarias se recogen las siguientes definiciones:

1. **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo:** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

DESPACHO DEL ALCALDE

2. **Infraestructura o red vial local:** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
3. **Infraestructura o red vial principal:** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.
4. **Plan Parcial:** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.
5. **Red Matriz o Red Primaria de Acueducto:** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que conducen el agua potable desde las plantas de tratamiento o tanques hasta las redes de distribución local o secundaria. Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo del prestador del servicio quien deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos
6. **Red de distribución, red local o red secundaria de acueducto:** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conducen el agua desde la red matriz o primaria hasta las acometidas domiciliarias del respectivo proyecto urbanístico. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.
7. **Red Matriz o Red Primaria de Alcantarillado:** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que reciben el agua procedente de las redes secundarias o locales y las transporta hasta las plantas de tratamiento de aguas residuales o hasta el sitio de su disposición final. Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo de la empresa prestadora del servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.
8. **Red Secundaria o Red Local de Alcantarillado:** Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas lluvias, residuales o combinadas de una comunidad y al cual descargan las acometidas de alcantarillado de los inmuebles y llega hasta la red matriz o primara de alcantarillado. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.
9. **Equipamiento Colectivo:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: *equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos.*

ARTÍCULO CUARTO: SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: En los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, los propietarios de los predios a los cuales se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, podrán asumir



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

CaTeléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



DESPACHO DEL ALCALDE

cargas generales en forma singular o conjunta frente a una cualquiera de las siguientes modalidades:

- a. Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos y/o suelos requeridos para la construcción de equipamientos colectivos, caso en el cual se deberá determinar en el acto administrativo de asunción de cargas generales, los metros cuadrados de suelo a transferir.
- b. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios y PTAR y/o plantas de tratamiento de potabilización.
- c. Ejecución directa bajo su responsabilidad y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas locales relacionadas con los equipamientos colectivos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Como contraprestación a la asunción de las cargas generales por parte de los propietarios de los predios en las modalidades antes indicadas, el municipio reconocerá y otorgará la edificabilidad adicional en la forma establecida en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin que en ningún caso pueda exceder la edificabilidad máxima permitida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Así mismo podrán acogerse al sistema de reparto de cargas y beneficios, los desarrolladores de proyectos urbanísticos que manifiesten su interés de asumir cargas generales, independientemente de que dicha carga, se asuma en el área del proyecto o en otra diferente que sea de interés para el municipio.

PARAGRAFO TERCERO: En ningún caso los beneficios de edificabilidad adicional, se podrán otorgar en suelo urbano de consolidación ni en suelo rural cualquiera sea su clasificación.

ARTÍCULO QUINTO: IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS GENERALES OBJETO DEL SISTEMA DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: Conforme a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, se determinan como cargas generales, las siguientes:

A. MALLA VIAL LOCAL

- Vía La Rochela la Tenería
- Vía Canarias Carrera 9
- Vía Calle Cuarta Capellanía (Girasoles)
- Vía Molino Manas
- Vía Carrera 7 El Misterio
- Vía El Misterio
- Vía Asovica Camino de los Angulos
- Vía Puente Vargas – Calahorra
- Vía Parcelación Buena Suerte
- Las que sean determinadas en los decretos que adopten los respectivos planes parciales.

B. REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

- Red Expresa de acueducto Tocancipá – Cajicá.
- Tanques de Almacenamiento
- Red de Alcantarillado sector Rincón Santo
- Plantas de tratamiento de aguas residuales



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



DESPACHO DEL ALCALDE

- Plantas de potabilización

C. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PUBLICOS

- Los determinados en el respectivo Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y en el Plan de Desarrollo Municipal vigente.

PARAGRAFO PRIMERO: En los suelos de expansión urbana las cargas generales serán determinadas en el respectivo decreto mediante el cual se adopta el plan parcial, las cuales podrán ser internas o externas al plan parcial.

PARAGRAFO SEGUNDO: Las cargas previstas en el literal B del presente artículo, para aceptación y ejecución requerirán el concepto previo y favorable por parte de la empresa de servicios públicos de Cajicá.

ARTÍCULO SEXTO: CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL: Quienes participen en el sistema de reparto de cargas y beneficios en los términos del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 y el presente decreto, deberán celebrar contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, o de administración inmobiliaria, o de administración y pagos o cualquier otra modalidad que permita la administración del sistema de reparto de cargas y beneficios mediante la transferencia de suelo o aporte de recursos por los desarrolladores de las obras, de forma tal que se garantice la transferencia efectiva del derecho de dominio del suelo y la ejecución de las obras que conforman la carga general a favor del municipio, el cual será el beneficiario de la fiducia mercantil en cualquier modalidad.

PARAGRAFO: No estará sometida a la constitución del contrato de fiducia mercantil, la mera transferencia del suelo como carga general en la forma señalada en el artículo 9 del presente decreto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: FORMALIZACION DEL SISTEMA DE CARGAS Y BENEFICIOS: Cuando la carga general asumida consista en obras de la malla vial arterial, obras de las redes de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos u obras de infraestructura de equipamientos colectivos, se deberá efectuar la misma mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil por parte de los desarrolladores de las obras, quienes actuarán como fideicomitentes desarrolladores. En caso que exista igualmente el aporte o transferencia de suelo para una cualquiera de las modalidades objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, estos actuarán en la fiducia mercantil en calidad de fideicomitentes aportantes.

La fiducia mercantil tendrá un comité fiduciario de supervisión técnica de las obras el cual estará conformado por cinco miembros, a saber:

- a. El Secretario de Obras públicas del Municipio o su delegado.
- b. El Secretario de Planeación del Municipio o su delegado
- c. El Gerente de la Empresa de Servicios públicos de Cajicá EPC o su delegado
- d. Dos delegados en representación de los fideicomitentes.

El contrato de fiducia mercantil tendrá como beneficiario al Municipio.

PARÁGRAFO: El Secretario de Hacienda o su delegado será invitado permanente al comité fiduciario.

ARTÍCULO OCTAVO: COMITÉ DE SUPERVISIÓN TÉCNICA: El comité de Supervisión Técnica será la instancia de verificación y validación de los requerimientos técnicos para el desarrollo y ejecución de las obras, sin perjuicio de las funciones que sean establecidas en el contrato de fiducia mercantil, desempeñara entre otras las siguientes:

DESPACHO DEL ALCALDE

- a. Supervisar la ejecución de las obras, las cuales serán ejecutadas conforme a los diseños presentados por el desarrollador y aprobados por el Municipio o la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, según se trate las obras a desarrollar.
- b. Aprobar el presupuesto de las obras y vigilar su correcta ejecución, para lo cual tendrá siempre que utilizar precios de referencia y análisis de precios unitarios.
- c. Autorizar las modificaciones a los diseños de las obras, previo concepto favorable de la entidad que aprobó los mismos.
- d. Autorizar el valor final de las obras, conforme al informe de la interventoría.
- e. Efectuar el recibo final de obra a favor del municipio
- f. Las demás que sean asignadas en el respectivo contrato de fiducia.

ARTÍCULO NOVENO: TRANSFERENCIA DE SUELOS SIN TRÁMITE DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO: Los propietarios de los predios que conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, se encuentren con reservas relacionadas con las cargas generales para el desarrollo de la malla vial arterial, las redes matrices de servicios públicos o equipamientos colectivos, podrán manifestar su interés de acogerse al sistema de reparto de cargas y beneficios, a fin de que les sean reconocidos sus derechos de edificabilidad, para lo cual se observara el siguiente procedimiento:

- a. El interesado elevara la respectiva petición ante la Secretaria de Planeación, indicando de manera expresa su intención de acogerse al sistema de reparto de cargas y beneficios, para lo cual deberá indicar en la misma: Identificación catastral del predio, adjuntando copia paz y salvo de impuesto predial del último año gravable; número de matrícula inmobiliaria adjuntando el respectivo certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no superior a 30 días calendario; descripción e identificación de la carga que desea asumir.
- b. La Secretaria de Planeación dentro los quince (15) días hábiles al recibo de la petición, convocara al comité de planeación municipal, en el cual se procederá a revisar la misma y se emitirá pronunciamiento indicando si existe interés o no de la administración municipal en relación con la solicitud presentada.
- c. En caso de aceptación, el interesado procederá a coordinar con la Secretaria de Planeación y demás dependencias pertinentes, la realización de los levantamientos topográficos para la determinación del suelo a ceder cuando sean franjas de terreno, cuyo costo será a cargo del interesado.
- d. Determinada la franja de terreno o individualizado el predio objeto de transferencia, se procederá a:
 - suscribirá la respectiva acta de identificación del área o predio objeto de transferencia de dominio.
 - presentar la respectiva minuta de transferencia del derecho de dominio, junto con los documentos necesarios.
 - titulación ante la respectiva Notaria, previa revisión jurídica por parte del Municipio.
- e. Otorgada la respectiva escritura pública de transferencia de derecho de dominio por asunción de cargas generales, se procederá a efectuar el registro de la misma ante la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá o la competente, por parte del particular solicitante.
- f. Una vez inscrita y materializada la transferencia del derecho de dominio, se radicará el folio de matrícula inmobiliaria que acredite su debida inscripción y se procederá por parte del Alcalde Municipal a reconocer los derechos de edificabilidad a favor del tradente del suelo, mediante acto administrativo que será expedido dentro los treinta días calendario siguientes a la respectiva radicación.
- g. Copia de la escritura pública y certificado de tradición y libertad a favor del municipio, será remitido a la secretaria de hacienda y a la dependencia encargada del registro y manejo de inmuebles, para efectos del ingreso del mismo al patrimonio municipal.



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

DESPACHO DEL ALCALDE

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso se podrán recibir suelos que conforme a las normas urbanísticas, se encuentren clasificados como de protección o reserva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Municipio podrá proponer a los propietarios de los predios, su interés de obtener la transferencia del suelo mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios, caso en el cual remitirá comunicación escrita en tal sentido al propietario (s) del predio (s), en caso de aceptación por parte de este (os) se procederá acorde con lo regulado en el presente decreto.

ARTÍCULO DÉCIMO: RECONOCIMIENTO DE LOS BENEFICIOS MEDIANTE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL: Conforme a la modalidad de asunción de la carga general, el municipio procederá cuando a ello haya lugar, a reconocer los derechos de edificabilidad adicional mediante acto administrativo debidamente motivado, a favor de los beneficiarios de las mismas, así:

- a. Cuando se transfiera suelo y obras en forma conjunta, se deberá proceder a efectuar la respectiva certificación de la fiduciaria en donde acredite:
 - Que el suelo ha sido efectivamente transferido a favor del Municipio, allegando el respectivo certificado de libertad y tradición que acredite esta situación.
 - El recibo material de las obras por parte del municipio, previo informe y aprobación de las mismas por parte de la interventoría.
- b. Acreditar la suscripción y entrega de las pólizas de calidad y estabilidad de las mismas, esta última por un término de cinco (5) años contados a partir de su recibo material.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: USO DE LOS DERECHOS Y VIGENCIA: El beneficio de edificabilidad adicional debidamente reconocido en los términos del presente decreto, podrá ser utilizado por el beneficiario del respectivo acto administrativo, en el predio o predios que conforman el mismo proyecto, en los predios del suelo urbano sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, en los macroproyectos de interés social nacional, y/o en las zonas receptoras de mayor edificabilidad que sean determinadas por el municipio, el cual podrá ser utilizado en las siguientes condiciones y plazos:

- a. En el mismo proyecto durante el término de vigencia de las respectivas licencias de construcción debidamente otorgadas por la Secretaria de Planeación o la entidad encargada de expedirlas.
- b. En los demás casos, deberá efectuar su uso durante los tres (3) años siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que reconozca los derechos de edificabilidad adicional por asunción de cargas generales, el cual podrá ser prorrogado por un término igual al inicial a solicitud del interesado mediante escrito presentado con mínimo 30 días calendario de antelación al vencimiento del término otorgado inicialmente. En el presente caso se efectuará su materialización conforme a lo descrito en el artículo siguiente.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS REPRESENTATIVOS DEL BENEFICIO DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN EL TRÁMITE DE LICENCIAS: Los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente decreto harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad, previo reconocimiento de la edificabilidad adicional, cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente durante los términos señalados en el artículo anterior, para lo cual presentará ante la Secretaria de Planeación o la entidad encargada del trámite de estudio y expedición de las licencias urbanísticas, el acto administrativo de reconocimiento de la edificabilidad adicional por asunción de cargas generales debidamente ejecutoriado. En la respectiva licencia urbanística se establecerá la edificabilidad básica y la edificabilidad adicional a utilizar conforme al acto administrativo de reconocimiento, señalando el número de metros cuadrados utilizados de edificabilidad adicional y señalando el remanente si a ello hubiere lugar.



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

DESPACHO DEL ALCALDE

Lo anterior sin perjuicio que en la respectiva licencia urbanística del proyecto donde se encuentre localizada las cargas estas sean asumidas y los beneficios reconocidos en el mismo proyecto


ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE SUELOS Y ENTREGA MATERIAL DE OBRAS AL MUNICIPIO: Los propietarios y/o desarrolladores deberán gestionar la entrega de las obras y/o transferencia del suelo dentro de la vigencia de la licencia mediante la cual se acoge al sistema de reparto de cargas y beneficios.

Las obras ejecutadas y/o suelo transferido deberá ser entregados al municipio a través de escritura pública a título gratuito por el sistema de reparto de cargas y beneficios, la cual deberá ser otorgada por la fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o desarrolladores que asumieron las cargas generales establecidas en el presente decreto, con aprobación del comité de supervisión técnica, la cual deberá ser suscrita igualmente por el Alcalde Municipal o su delegado para el efecto.





ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: VIGENCIA Y DEROGATORIA: El presente Decreto rige a partir de su sanción y publicación y deroga el Decreto 73 de 2012 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Despacho del Alcalde Municipal de Cajicá, a los catorce (14) días del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO DIAZ CANASTO
ALCALDE MUNICIPAL

Revisó: Ing Nydia Corredor Hernández 
Secretaria de Planeación
Revisó: Arq. Juan Camilo Jurado 
Director Desarrollo Territorial
Proyecto: Saul David Londoño Osorio 
Asesor Jurídico Externo Secretaría Planeación
Aprobó: Amanda Pardo Olarte – Asesora Despacho 



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CA Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -



CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO