



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

**DECRETO No. 065 DE 2021  
(Mayo 10 de 2021)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 166 DEL ACUERDO MUNICIPAL 12 DE 2020 QUE ESTABLECE EL FONDO DE COMPENSACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y SE REGLAMENTA PARA EL MUNICIPIO DE CAJICÁ LOS MECANISMOS DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP CONFORME A LA LEY 1537 DE 2012 Y EL DECRETO NACIONAL 075 DE 2013 PARA SUELOS URBANOS SOMETIDOS A TRATAMIENTO DE DESARROLLO”**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 311 y artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 075 de 2013, Decreto Único 1077 de 2015, el Acuerdo 016 de 2014 y el artículo 166 a 170 del Acuerdo 012 de 2020,

**CONSIDERANDO:**

Que la Constitución Política estableció en el artículo 51 que el derecho a la vivienda digna como un derecho social, económico y cultural, en los siguientes términos: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.*

Que de acuerdo con el artículo 311 de la Constitución Política, al municipio *“...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 el parágrafo del artículo 33 de la Ley 136 de 1994 **“Por la cual se dictaron normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”** dispuso que las decisiones sobre el uso del suelo deben ser aprobadas por el Concejo Municipal en todos los casos.

Que la Ley 388 de 1997, en el inciso quinto del artículo 36 estableció que *“(…) las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993”.*

Que el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, dispuso que *“Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-parsi@cajica.gov.co](mailto:contactenos-parsi@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER70119



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICA

2

*como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente”.*

Que el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 “Plan Nacional de Desarrollo”, en relación con la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario señala:

“ARTÍCULO 85°. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno Nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). ...la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)”.

Que mediante la Ley 1537 del 20 de junio de 2012 “Por la cual se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictaron otras disposiciones”, y dentro de sus objetivos el artículo 1°, dispuso entre otros, los siguientes: “a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna. (...) d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”.

Que por su parte el artículo 2 de la Ley 1537 de 2012, definió las políticas a promover en desarrollo de los anteriores objetivos, de la siguiente manera: “a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; (...) d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”.

Que el literal j) del artículo 3 de la Ley 1537 de 2012 señaló que “Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pgrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pgrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ



*acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente”.*

Que el inciso primero del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 señala que *“En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP)”.*

Que el inciso segundo del mismo artículo señaló que *“Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano,...”*

Que de conformidad con la Resolución No. 368 del 11 de julio de 2013 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estableció que el municipio de Cajicá hace parte del área de influencia de Bogotá Distrito Capital.

Que de acuerdo con el cuadro contemplado en el inciso segundo del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en los predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana, se debe destinar para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) un porcentaje mínimo del 20% del suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico.

Que el párrafo del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, establece que *“El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.”.*

Que el Gobierno Nacional reglamentó el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los trámites urbanísticos de desarrollo y renovación urbana con la expedición del Decreto Nacional 075 de 2013.

Que el artículo 9 del Decreto Nacional 075 de 2013 estableció las alternativas para cumplir con el porcentaje mínimo destinado a programas de Vivienda de Interés Social, de la siguiente manera:

*“Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:*

*1. En el mismo proyecto.*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



03-9C-GER70118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

4

2. *Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.*

3. *Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto”.*

Que el artículo 11 del Decreto 075 de 2013 reglamentó el cumplimiento de la obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés prioritario mediante el traslado a otro proyecto.

Que en el artículo 12 del mismo decreto reglamentó el cumplimiento de la misma obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto”.

Que el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013 estableció que las entidades públicas celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el presente decreto mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Que adicionalmente, el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013 estableció que las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial, y en el caso de no estar definido el portafolio, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer sobre predios que se pretendan adquirir con una celebración previa de las promesas de compraventa o mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este decreto,

Que el Decreto 075 de 2013 fue compilado en el Decreto Único 1077 de 2015 del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio bajo el título 2 Capítulo 1 Sección 5 artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes.

Que el municipio de Cajicá – Cundinamarca, adoptó la revisión general ordinaria de su Plan Básico de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014.

Que de conformidad con el Título II Capítulo II artículo 65 a 70 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio se establecieron las definiciones, políticas y estrategias dentro del componente para promover el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y el mejoramiento de vivienda urbana en forma integral.

Que para efectos de dar cumplimiento al artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y lo establecido en el Decreto 75 de 2013, es necesario reglamentar dentro del municipio los mecanismos para el cumplimiento de la obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés social del municipio.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CD-8C-CER701118



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICA

5

Que por su parte el artículo 166 del Acuerdo Municipal N° 12 de 2020 Estatuto de Rentas Municipal, creó el fondo municipal para el pago compensatorio de obligaciones VIS y VIP del municipio de Cajicá, y facultó al Alcalde Municipal para reglamentar el mismo durante los seis (6) meses siguientes en los términos del artículo 170 del mismo acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto el Alcalde del Municipio de Cajicá, Cundinamarca,

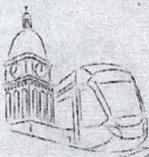
**DECRETA:**

**TITULO I.  
DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** Reglamentar en el municipio de Cajicá el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario contemplada en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y en el Decreto 75 de 2013, así como el manejo de los recursos del fondo cuenta de compensación para el pago de las obligaciones VIS/VIP.

**ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.** Para efectos de lo previsto en el presente decreto se adoptan las siguientes definiciones de conformidad con lo señalado en la Ley 1450 de 2011, la Ley 1537 de 2012, el Decreto 75 de 2013 y en el Decreto 4065 de 2008:

1. **Tratamientos urbanísticos:** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
2. **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.
3. **Plan Parcial:** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes 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, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, 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 y 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.
4. **Vivienda de interés prioritario:** Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).



**CAJICÁ**  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



00-SUC-CER/21116



5. **Uso del Suelo:** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.
6. **Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.
7. **Avalúo Catastral:** De conformidad con la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la norma que lo modifique o sustituya, el avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere.
8. **Avalúo Comercial:** Es el determinado con base en el mercado inmobiliario de la propiedad raíz vigente para el momento de su tasación. Se realiza con base en modelos matemáticos y siguiendo una metodología muy estricta, puede ser realizado por el IGAC, por evaluadores particulares o públicos, y/o gremios conocidos como Lonjas Inmobiliarias, y por todos aquellos profesionales que cumplan los requisitos legales para el ejercicio de la actividad valuatoria, debidamente inscritos conforme a la ley.

**ARTÍCULO 3. PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** En desarrollo de lo establecido en el artículo 4 del Decreto 075 de 2013 los predios sometidos a tratamiento de desarrollo, con o sin plan parcial, en suelo urbano y de expansión urbana previa adopción del respectivo plan parcial deberán destinar el veinte por ciento (20%) de suelo sobre área útil residencial para el desarrollo de los programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).

**ARTÍCULO 4. CUMPLIMIENTO.** Para el cumplimiento de la obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés prioritario, de conformidad con lo señalado en el artículo 9 del Decreto 75 de 2013, el propietario y/o urbanizador podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

- 4.1. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto.
- 4.2. Cumplimiento de la obligación mediante traslado a otro proyecto dentro del municipio.
- 4.3. Cumplimiento de la obligación mediante compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP en el municipio, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el municipio para el efecto.

## TITULO II. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DENTRO DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

### CAPITULO 1



**ARTÍCULO 5-** Para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario dentro del mismo proyecto urbanístico, se deberá señalar el suelo para vivienda de interés prioritario en la respectiva licencia de urbanización o en la aprobación del proyecto urbanístico general, conforme a los planos aprobados en la respectiva licencia urbanística, donde deberán quedar dichas áreas debidamente localizadas e identificadas con la destinación específica para Vivienda de Interés Prioritario, lo anterior en concordancia con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** La autoridad competente encargada del estudio, revisión y expedición de la licencia urbanística, deberá remitir copia de estas ante la Secretaría de Planeación donde se indique en forma clara la obligación del urbanizador de cumplir con la provisión de suelo VIP.

Las áreas que serán destinadas a vivienda de interés prioritario señaladas en los planos de las licencias urbanísticas y de los planes parciales, deberán indicarse en la incorporación del proyecto urbanístico en la cartografía oficial del municipio.

En la escritura pública de constitución de urbanización deberá contemplarse la declaración expresa del área o el predio que será destinado para vivienda de interés prioritario y señalado en los folios de matrícula inmobiliaria.

Una vez constituida la urbanización jurídicamente e informada al Municipio, se deberá remitir por parte del urbanizador ante la autoridad competente a fin que esta remita copia de este acto junto con los planos aprobados al Instituto Municipal de Vivienda de Interés Social con el fin que identifique la oferta de Vivienda de Interés Prioritario en el Municipio.

### TÍTULO III.

#### REGLAMENTACIÓN DEL MECANISMO DE CUMPLIMIENTO MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO.

**ARTÍCULO 6.** Para el cumplimiento de la obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés prioritario en el Municipio de Cajicá, se podrá trasladar esta obligación a otro suelo urbano o de expansión urbana sometido a tratamiento de desarrollo o a tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, dentro del mismo municipio, conforme a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 7.** La aplicación de este mecanismo de cumplimiento de la mencionada obligación se sujetará a la observancia de la siguiente fórmula, la cual se encuentra establecida en el Decreto 75 de 2013:

$$A2 = A1 \times (V1/V2).$$

Para efectos de la correcta aplicación de esta fórmula se deberán tener en cuenta las siguientes convenciones:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.



A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Parágrafo 1. Para efectos del cálculo del valor del metro cuadrado este podrá efectuarse bien sea por el avalúo catastral del predio o por el valor comercial que resulte de efectuar el respectivo avalúo para los efectos de la compensación que reglamenta el presente decreto y conforme a lo señalado en el Decreto 075 de 2013. El valor a compensar deberá estar expresado en el valor por metro cuadrado.

Parágrafo 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 8.** Para efecto de determinar el mecanismo de cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para vivienda de interés prioritario el valor del suelo por metro cuadrado se calcula de conformidad con el valor catastral y/o comercial del mismo suelo.

El valor catastral por metro cuadrado del suelo donde se ubica el proyecto original se fijará según avalúo catastral vigente al momento de la solicitud de licencia.

**Parágrafo.** Los valores catastrales podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, una vez el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto a donde se debe trasladar la obligación, en todo caso el municipio podrá proceder a efectuar los avalúos comerciales relacionados con la zona generadora y receptora de la obligación.

**ARTÍCULO 9.** La obligación se entenderá cumplida con la presentación de la licencia de urbanización del proyecto al cual fue trasladada, en la cual deberá ser titular el mismo titular que figura en la licencia que da origen a la obligación de compensación. Se entenderá como titular de la licencia aquellas descritas en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único 1077 de 2015



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ



**ARTÍCULO 10.** La Secretaría de Planeación o el curador urbano, exigirá la presentación de la licencia de urbanización autorizada sobre el suelo al cual se trasladó la obligación como requisito para expedir la licencia de urbanización del proyecto del cual se generó la obligación, en todo caso será obligación de la autoridad competente en expedir la licencia de urbanización la verificación del cumplimiento de los requisitos señalados en el presente decreto, en concordancia con lo establecido en las normas nacionales que se expidan en la materia.

En el evento en que con la radicación de los documentos para solicitar la licencia de urbanización del proyecto original no se aporte la licencia de urbanización del proyecto al cual se trasladará la obligación, para verificar el cumplimiento del requisito deberá exigirse por parte de la autoridad competente de expedir la licencia urbanística lo cual se efectuará dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en relación con la expedición del acta única de observaciones.

#### TITULO IV.

### REGLAMENTACIÓN DEL MECANISMO DE COMPENSACIÓN PREVISTO EN EL NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO 075 DE 2013.

#### CAPITULO 1

#### DEFINICIÓN MECANISMO DE COMPENSACIÓN:

**ARTÍCULO 11.** Se podrá dar cumplimiento a la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario mediante la compra de derechos fiduciarios en los fideicomisos mercantiles que surjan de los contratos de fiducia que se constituyan para la ejecución de éste tipo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, en el primer inciso del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011.

#### CAPÍTULO 2

#### CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

**ARTÍCULO 12. OBJETO DEL FIDEICOMISO.** El objeto inicial del(los) patrimonio(s) autónomo(s) que se constituya(n) para la ejecución de proyectos y programas de vivienda de interés prioritario será(n) el(los) definido(s) en cada contrato fiduciario de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Decreto 75 de 2013.

El contrato de Fiducia se sujetará a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

El texto y condiciones del(los) Fideicomiso(s) que se constituya(n) serán establecidos por la entidad y/o entidades encargadas de desarrollar los proyectos a los que se refiere el presente decreto.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER731118



**ARTÍCULO 13. ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO:** El(los) contrato(s) de fiducia mercantil en virtud del(los) cual(es) se constituya(n) el(los) patrimonio(s) autónomo(s) definirá los órganos que componen el fideicomiso, así como lo relacionado con su creación, su funcionamiento y sus funciones.

Sin perjuicio de lo anterior el(los) Fideicomiso(s) que se constituya(n) en los términos del presente decreto, deberán considerar, por lo menos, la creación de los siguientes órganos:

13.1. Comité Fiduciario. Será el órgano decisorio del fideicomiso y estará constituido, inicialmente, por el Municipio y/o entidad encargada del desarrollo de los proyectos a los que acá se hace referencia; Los demás integrantes del Comité Fiduciario estarán definidos en el(los) contrato(s) de fiducia que se celebre;

13.2. Comité Técnico. Será el órgano del Fideicomiso encargado de adoptar las decisiones, desde el punto de vista técnico, necesarias para el desarrollo del objeto del Fideicomiso. Dentro de las decisiones a las que acá se hace referencia se encuentran, sin limitarse: (i) escogencia de los inmuebles a adquirir; (ii) características de los inmuebles a adquirir y/o de los proyectos a desarrollar; (iii) seguimiento desarrollo del proyecto, etc.

### CAPÍTULO 3

#### REGLAMENTACIÓN DEL MECANISMO DE COMPENSACIÓN

**ARTÍCULO 14. COMPRA DE DERECHOS FIDUCIARIOS.** El propietario o el urbanizador del proyecto podrán adquirir derechos fiduciarios en el(los) Fideicomiso(s) mercantil(es) que se constituyan en los términos de éste decreto y de la legislación aplicable, todos los cuáles, como se dijo tendrán como objeto el desarrollo de proyectos o programas de vivienda de interés prioritario del municipio con el objeto de dar cumplimiento a la obligación de destinar suelo para este tipo de vivienda.

**ARTICULO 15. PAGO A TRAVÉS DEL FONDO CUENTA.** Conforme a lo señalado en el artículo 166 del Acuerdo 12 de 2020 los titulares de las licencias urbanísticas que tengan como obligación la compensación de suelo VIS/VIP podrán efectuar su cancelación mediante consignación a la cuenta de Ahorros No. 24104842311 del Banco Caja Social denominada FONDOCUENTA DE VIVIENDA.

Parágrafo 1. Para proceder a efectuar el pago al fondo cuenta de vivienda creado en el Acuerdo 12 de 2020 y reglamentado en el presente decreto, es necesario adelantar las siguientes actuaciones.

- a. Una vez establecida la obligación de compensación a través de la licencia urbanística de urbanización en modalidad de desarrollo, y esta se encuentre debidamente ejecutoriada, la Secretaría de Planeación procederá a solicitar ante la instancia correspondiente que se proceda a efectuar el avalúo conforme a lo establecido en el presente decreto y las normas legales vigentes sobre la materia. El costo del avalúo será incluido dentro de la liquidación a efectuar.



- b. Efectuado el avalúo la Secretaría de Planeación deberá proceder a expedir el acto administrativo correspondiente a la liquidación de la obligación de compensación en dinero para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, el cual deberá ser debidamente notificado al titular de la licencia en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011 CPACA, acto administrativo contra el cual procederá el recurso de reposición como medio de objeción o impugnación al avalúo realizado. El cual será resuelto conforme a lo prescrito en el CPACA.
- c. En los casos en que se interponga el recurso de reposición contra la liquidación efectuada, y este se fundamente en la inconformidad con el avalúo, la Secretaría de Planeación procederá a correr traslado del mismo al evaluador a fin que este se pronuncie sobre el mismo, y de respuesta a las objeciones formuladas e indique si modifica o mantiene el avalúo realizado.
- d. Una vez se rinda el informe técnico por parte del perito evaluador y con base en lo allí consignado procederá la Secretaría de Planeación a resolver mediante acto administrativo el recurso interpuesto.
- e. En firme el acto administrativo de liquidación de la compensación por obligación del desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberá proceder por parte del titular de la licencia a cancelar su valor en un término máximo de sesenta (60) días calendario, lo anterior en concordancia con lo estipulado en el Estatuto de Rentas Municipal, Acuerdo 12 de 2020, o norma que lo adicione, modifique o sustituya, para lo cual deberá solicitar ante la Secretaría de Hacienda el recibo oficial de liquidación para pago en Bancos o celebrar el respectivo acuerdo de pago.
- f. Copia del respectivo pago deberá ser remitido ante la Secretaría de Hacienda a fin de efectuar el respectivo acento contable y expedir el paz y salvo en relación con dicha obligación a favor del titular de la licencia urbanística.
- g. Si vencido el plazo para efectuar y acreditar el pago, esto no se ha efectuado o celebrado acuerdo de pago por parte del titular de la licencia, el municipio podrá dar inicio al proceso de cobro coactivo de la obligación a través de la Secretaría de Hacienda.

Parágrafo 2. En caso que la obligación sea establecida por curaduría urbana, esta deberá proceder a remitir copia de la licencia urbanística que establece la obligación ante la Secretaría de Planeación, con el fin que esta adelante las actuaciones señaladas en el presente artículo.

**ARTÍCULO 16.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Nacional 075 de 2013, la estimación del área a destinar a VIP en proyectos que adelante el Municipio de Cajicá que desarrollen programas y proyectos para este tipo de vivienda, a través de la constitución de patrimonios autónomos que cree el Municipio, se calculará aplicando la misma fórmula señalada en el artículo 7 del presente decreto:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor comercial del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

12

V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

**ARTÍCULO 17. VALOR COMERCIAL POR METRO CUADRADO:** En la aplicación de la fórmula para efectos de la compensación de la obligación en proyectos o programas de Vivienda de Interés Prioritario que adelante el municipio mediante la compra de derechos fiduciarios, se tendrá en cuenta el valor comercial del metro cuadrado.

**ARTÍCULO 18.** El valor de los derechos fiduciarios se calculará sobre el valor comercial del metro cuadrado del suelo sobre el cual se desarrollará el proyecto de vivienda de interés prioritario según el área resultante de la aplicación de la fórmula señalada en el artículo 19 del presente decreto.

**ARTÍCULO 19. VALOR COMERCIAL PROMEDIO DE COMPRA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013 según la cual las entidades públicas, deberán definir un valor comercial promedio de compra del suelo destinado al desarrollo de los programas de desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), el valor comercial promedio de compra del suelo destinado al cumplimiento de la obligación de VIP en el municipio de CAJICÁ será determinado mediante acto administrativo complementario, previo avalúo que se efectúe con dicha finalidad.

**ARTÍCULO 20. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.** La autoridad encargada del estudio, revisión y expedición de licencias urbanísticas, requerirá al solicitante, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario, equivalentes a los metros cuadrados obligatorios del suelo útil en aplicación de la fórmula señalada en el artículo 7 del presente decreto.

**ARTÍCULO 21. CLASIFICACIÓN Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO CUENTA:** Los recursos que sean cancelados por los titulares de las licencias urbanísticas obligados a la compensación de que trata el presente decreto, a través del fondo cuenta creado por el Acuerdo 12 de 2020 del municipio de Cajicá, deberán ser debidamente incorporados al presupuesto municipal como "Ingresos Corrientes – No Tributarios" y serán destinados a cumplir con las políticas y estrategias relacionadas con la Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo.

La ejecución de programas de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario podrá ser desarrollada directamente por el municipio, o podrá suscribir convenios o contratos interadministrativos, así como celebrar contratos de fiducia mercantil en los términos del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, en todos los casos la única finalidad será la de contribuir a la ejecución de aquellas.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077  
Correo electrónico: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) - Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-EC-CER701118



13

En todo caso la focalización de los recursos deberá estar dirigida a satisfacer las necesidades de vivienda de la población residente en el Municipio, superando el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

**TÍTULO V.  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 22:** En los eventos en que la obligación de destinar suelo para VIP se traslade a otro proyecto, o se cumpla por alguno de los mecanismos señalados en este decreto sobre otro predio ubicado en el municipio, deberá inscribirse en el folio de matrícula de los inmuebles en que se dará cumplimiento. Las certificaciones o constancias a que hace mención el presente decreto relacionadas con el mecanismo de cumplimiento de la obligación de destinación para provisión de suelo VIP será expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

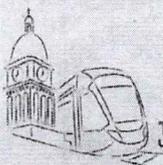
**ARTÍCULO 23: VIGENCIA:** El presente Decreto rige a partir de su promulgación legal, previa sanción y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de Cajicá, a los diez (10) días del mes de Mayo del año dos mil veintiuno (2021).

**FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ**  
**ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ**

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
<b>Elaboró:</b>	Dr. Saúl David Londoño Osorio.		Asesor Jurídico Externo Secretaría de Planeación.
<b>Revisó:</b>	Dra. Alejandra Velandia Hidalgo		Secretaría Jurídica
	Dr. Leonard Fabian Cuervo Lamprea		Secretario de Hacienda
	Dr. Alvaro Andrés Pinzón Cadena		Secretario General
	Ing. César Augusto Cruz González		Secretario de Planeación
<b>Aprobó:</b>	Arq. Fabio Hernán Ramírez Rodríguez		Alcalde Municipal

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.





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

### CONSTANCIA DE PUBLICACION

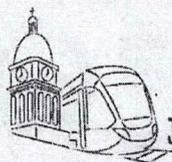
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se publica el presente Decreto 065 de mayo diez (10) de 2021 en la cartelera oficial de la Alcaldía, ubicada en la Calle 2 No. 4-07 del municipio de Cajicá, siendo las siete (7:00A.M.) del día once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

*Andrea Moreno C*  
**ANDREA MORENO CORREA**  
Profesional Universitario

### CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto 065 de mayo diez (10) de 2021, se desfijó de la cartelera oficial el día once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021), siendo las cinco y treinta (5:30 PM), de la tarde. La presente constancia se suscribe para efectos de firmeza del acto administrativo, en los términos del artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

*Andrea Moreno C*  
**ANDREA MORENO CORREA**  
Profesional Universitario



**CAJICÁ** =  
TEJIENDO FUTURO  
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código postal: 250240 PBX (57-1) 8795356 - 8837077  
Correo: [contactenos-pqrs@cajica.gov.co](mailto:contactenos-pqrs@cajica.gov.co) Página web: [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)



CO-SC-CER-701118