



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

**DECRETO No. 142 DE 2022
(16 DICIEMBRE 2022)**

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL MUNICIPIO DE CAJICA CONFORME A LO CONSAGRADO EN EL ACUERDO 16 DE 2014 – PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, SE DEROGA EL DECRETO 049 DE 2017 Y SE DICTAN OTRAS DETERMINACIONES”

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CAJICÁ

En uso de sus atribuciones legales y en especial las que le confieren el numeral 1º del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo No. 16 de 2014 artículo 97 y 188, y

CONSIDERANDO

- Que conforme al numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política se 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”; así mismo el numeral 3 señala: “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 o 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 388 de 1997, en su artículo 2 consagra los principios en que se fundamenta el ordenamiento del territorio, como son: a. La función social y ecológica de la propiedad, b. la prevalencia del interés general sobre el particular, y c. la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 38 establece en desarrollo del principio de igualdad, el reparto equitativo de cargas y beneficios en los siguientes términos: **“ARTICULO 38. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** *En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de*



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.

- Que es así como 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.
 - c) Causalidad: El derecho real a los beneficios solo se adquiere con el otorgamiento de las cargas u obligaciones urbanísticas.
- Que el sistema de reparto de cargas y beneficios hace parte de los instrumentos de gestión y financiación que son adoptados en el ordenamiento territorial.
- Que por su parte el Decreto Único 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, adicionado por el artículo 5 del Decreto 1783 de 2021, señala la reglamentación en relación con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

*“**Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.*

Cuando se trate de la habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, o en áreas de desarrollo restringido en suelo rural, la distribución de las cargas generales se podrá realizar, mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que contengan la asignación de edificabilidad adicional y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas”.

*“**Artículo 2.2.5.7.2. Regulación de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.** En los planes de ordenamiento territorial o en las normas que los desarrollen o complementen se podrán establecer sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios orientados a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores.*



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Estas normas contendrán las condiciones bajo las cuales los interesados podrán participar de los sistemas de repartos equitativos de cargas y beneficios. Los parámetros para la participación en estos repartos deberán contener condiciones objetivas cuyo cumplimiento garantice el interés general en el desarrollo del municipio o distrito y que las mismas faciliten la aplicación del reparto. Para tal efecto, se podrán establecer aprovechamientos urbanísticos adicionales, que determinen para cada uso la superficie o altura máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca y/o la mayor intensidad de uso permitida.

Parágrafo 1°. *Los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que se determinen según lo dispuesto en el presente artículo deberán encontrarse fundamentados en documentos técnicos de soporte que lo sustenten y harán parte del instrumento en el que se establezcan. En todo caso el sistema planteado debe garantizar el equilibrio entre el beneficio urbanístico y la carga urbanística correspondiente.*

Parágrafo 2°. *Las cargas asumidas dentro de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, no podrá ser objeto de recuperación por parte del Estado por un mecanismo adicional.*

Parágrafo 3°. *La obtención de beneficios urbanísticos como consecuencia de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en bienes o sectores de interés cultural, o sus predios vecinos o ubicados dentro de su área de influencia deberá cumplir lo dispuesto en el plan especial de manejo y protección o el acto de declaratoria y, en todo caso, deberá dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la protección de bienes inmuebles de interés cultural contenidas en la Ley 397 de 1997, la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015 así como aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan”.*

- Que 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.
- Que 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, en general la





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

infraestructura vial municipal en los términos establecidos en los componente general, urbano y rural del PBOT.

- Que el Municipio mediante el Acuerdo 16 de 2014 adopto 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, señalo en su artículo 5 como principio del ordenamiento territorial que las cargas y beneficios que resulten de la ejecución de las acciones del PBOT serán distribuidas en forma equitativa entre los diferentes intereses sociales y económicos partícipes, a su vez como objetivo plantea, permitir el desarrollo territorial a través del establecimiento de instrumentos de planeamiento, de gestión del suelo y financiación que permitan el desarrollo de acciones urbanísticas de iniciativa pública, privada y público-privada en suelo urbano y rural, con miras a consolidar el modelo territorial bajo los principios del reparto equitativo de cargas y beneficios, el equilibrio y equidad territorial, y por último dentro las estrategias para la gestión del ordenamiento territorial establece el desarrollo de proyectos con aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Que en el Título IV del Acuerdo 16 de 2014 se establecen los instrumentos para el ordenamiento territorial, y señala que ara el adecuado ordenamiento territorial municipal de Cajicá el desarrollo de toda acción urbanística en suelo rural y urbano debe atender la función pública del urbanismo, la prevalencia del interés general, la función social y ecológica de la propiedad, el reparto equitativo de cargas y beneficios y permitir el acceso a todos los habitantes al desarrollo territorial, para lo cual dichas acciones deben desarrollarse y atender a los instrumentos de gestión contemplados en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, y aplicables al Municipio de Cajicá, y en consecuencia, los instrumentos de gestión territorial contiene las decisiones municipales sobre ordenamiento territorial y complementan el PBOT, y se constituyen en estrategias para el logro de los objetivos del PBOT.
- Que el Decreto Único 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,





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

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.

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:





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESION ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
<i>Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo</i>	1	2
<i>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</i>	1	2
<i>Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos</i>	1	2
<i>Obras de la malla vial arterial</i>	COSTO CONSTRUCCIÓN	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 Smmlv	2.4
<i>Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos</i>	COSTO CONSTRUCCIÓN	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 Smmlv	2.4
<i>Obras de infraestructura de equipamientos colectivos</i>	COSTO CONSTRUCCIÓN	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 Smmlv	2.4

Smmlv. Salario mínimo mensual legal vigente.

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 acuerdo.

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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

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 (Macroproyecto, plan parcial o licencia de urbanización).

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 la norma antes transcrita sólo contemplo el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios para suelos urbanos en tratamiento de desarrollo y los suelos de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, toda vez que para dicha época no se contemplaba en el reglamento la posibilidad y/o potestad que este sistema fuera aplicado a los suelos rurales de desarrollo restringido, autorización que hoy se encuentra debidamente plasmada en el Decreto 1783 de 2021, el cual en su artículo 5 adiciono el capítulo 7 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en la forma y términos previamente señalados.

- Que el Acuerdo 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, establece en su artículo 188 la facultad reglamentaria en cabeza del Alcalde Municipal, y toda vez que en las normas previamente indicadas del ordenamiento territorial se encuentra contemplado como instrumento de financiación el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se considera procedente adoptar un instrumento que lo reglamente y contemple los suelos rurales de desarrollo restringido que sean objeto de desarrollo por parcelación, pero haciendo diferencia entre el suelo urbano y el suelo rural, en especial respecto a la transferencia de suelos de carga general.
- Que para la aplicación correcta del sistema se hace necesario contar con un medio jurídico contractual que garantice la ejecución de las obras de carga general, por lo tanto es procedente acoger lo consagrado el artículo 1226 del Código de Comercio respecto a 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.”, el cual será aplicable en los términos señalados en el presente Decreto.
- 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 los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo, suelos de expansión urbana conforme al plan parcial y suelos rurales de desarrollo restringido, en la forma como lo autorizan las normas legales y reglamentarias, en especial lo consagrado en el Decreto 1783 de 2021.

Que, conforme a las anteriores consideraciones debidamente expuestas y sustentadas, el Alcalde Municipal de Cajicá,





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETA

Artículo Primero: Objeto. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar el instrumento de gestión del ordenamiento territorial denominado "SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS", conforme a lo establecido en las normas legales y reglamentarias, y en especial a lo preceptuado en el Acuerdo 16 de 2014 mediante el cual se adoptó la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, en concordancia con lo consagrado en el Decreto Único 1077 de 2015, el cual será aplicado 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, al igual que las obras relacionadas con la construcción de la infraestructura de servicios públicos y construcción de equipamientos colectivos, construcción de obras de infraestructura vial, así como la ejecución y/o construcción de las obras antes enunciadas conjuntamente con la transferencia de dichos suelos.

Artículo Segundo: Ámbito 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 la adopción del respectivo plan parcial, suelos contemplados o destinados para macroproyectos de vivienda de interés social nacional, y a los suelos rurales de desarrollo restringido como son los de vivienda campestre, rural suburbano actividad residencial y corredor vial.

Artículo Tercero: Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente Decreto, conforme a las normas legales y reglamentarias se recogen las siguientes definiciones:

1. Acción Urbanística. Corresponde al ejercicio de la función pública del ordenamiento del territorio referida a las decisiones administrativas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto, y corresponde, entre otras, aquellas señaladas en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
2. Actuación Urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación o construcción de inmuebles, en la forma establecida en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
3. Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

4. Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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
10. 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.
11. 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





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.

12. 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.
13. 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.*
14. Suelo Rural de Desarrollo Restringido. Se entenderá como suelos rurales de desarrollo restringido todos aquellos predios que conforme a la clasificación del suelo Rural son objeto de desarrollo por parcelación, como lo son el suelo rural con actividad vivienda campestre y suelo rural suburbano actividad residencial y actividad corredor vial.
15. Desarrollo por parcelación. Es aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación de espacio público que los hagan aptos para su construcción.
16. Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
17. Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
18. Cargas Locales. Son cargas locales de la actuación urbanística 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. Son cargas locales áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana a cargo de los urbanizadores.
19. Cargas Generales: Son las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal (arterial o local) y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

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; la implementación del sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios está orientada a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores.

Artículo Cuarto: Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios. En los términos del Acuerdo 16 de 2014, se adopta el instrumento de gestión para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los siguientes términos conforme a las normas legales y reglamentarias de este sistema.

Los propietarios de los predios localizados en suelo de expansión urbana previa adopción plan parcial, en suelo urbano que se le haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, en suelo rural de desarrollo restringido (rural y rural suburbano), dentro del trámite administrativo que apruebe la respectiva acción y/o actuación urbanística respectiva, podrán ser objeto de la aplicación de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios a través de las acciones o actuaciones urbanísticas que autoricen su desarrollo.

En aplicación de lo anteriormente expuesto se podrá aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, la densidad y la intensidad de los usos siempre que se asuma de manera voluntaria una o varias, entre otras, de las siguientes cargas generales:

- a. Cesión de suelos de protección señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial y en otros instrumentos emitidos por las autoridades competentes, así como en los corredores ecológicos estructurales adoptados.
- b. Cesión de suelos para la malla vial arterial y complementaria y/o ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial o local.
- c. Cesión de suelos adicionales a las exigidas para parques y/o ejecución directa o asunción del costo de su dotación adicional.
- d. Cesión de suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos y/o ejecución directa o asunción del costo de su construcción.
- e. Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios como las plantas de tratamiento de aguas residuales, las plantas de tratamiento de potabilización, sus





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

obras conexas, entre otras, y/o ejecución directa o asunción del costo de su construcción.

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación del presente artículo y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se entienden cargas generales las contempladas en el presente artículo porque una vez ejecutadas, benefician a toda la comunidad.

Parágrafo 2. Los índices de construcción adicional, la densidad adicional y la intensidad de los usos serán las establecidas en el presente Decreto y en el caso de los suelos sometidos a plan parcial se definirán en la respectiva acción urbanística, en las actuaciones urbanísticas que lo desarrollen o en el decreto de adopción del respectivo plan parcial.

Parágrafo 3. Las cargas generales podrán ser asumidas dentro y fuera del área de planificación o área objeto de la acción o actuación urbanística y la edificabilidad adicional obtenida por su asunción voluntaria podrá ser aplicada en el mismo proyecto o trasladarse a otros proyectos, siempre que no se sobrepase el límite máximo de edificabilidad asignado para estos conforme al presente Decreto.

Artículo Quinto: Condiciones para el reconocimiento de la edificabilidad adicional derivada de la asunción voluntaria de cargas generales. Para el reconocimiento de la edificación adicional derivada de la asunción voluntaria de cargas generales se deberá acreditar la entrega jurídica de los suelos y/o la ejecución de las obras en los términos y condiciones establecidos en las acciones o actuaciones urbanísticas. En ningún caso se podrá superar el rango máximo de edificabilidad previsto para la clasificación del suelo donde se ubica el proyecto de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 o el presente Decreto.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en el plan parcial, las licencias de urbanismo, de parcelación y/o de construcción. El Curador Urbano deberá informar a las autoridades municipales competentes sobre la solicitud de licencia que desee acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los términos del presente Decreto. Corresponderá a la Secretaría de Planeación, conforme al programa de ejecución del PBOT, definir y autorizar la procedencia de la asunción de carga general, la cual deberá estar plenamente identificada y determinada para ser autorizada y así quede consagrada en la respectiva licencia.

Parágrafo 1. Toda carga general que conlleve la ejecución de obras, corresponderá al urbanizador y/o constructor acreditar la celebración de contratos de fiducia en las modalidades señaladas en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 para la ejecución de las cargas generales cuando la misma comprenda transferencia de suelos y ejecución de obras, o solamente ejecución de obras, a través del cual se garanticen los recursos de la obras respectivas, lo anterior con el fin que la elaboración del





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

presupuesto y su aprobación se haga por parte del Comité Fiduciario que deberá contener el contrato de fiducia, la supervisión de la ejecución de las obras, la Interventoría y la asunción de los costos derivados de las mismas. Cuando la carga general sólo corresponda a la transferencia jurídica y entrega material de los suelos, si estos corresponden al área de planificación su transferencia deberá quedar expresamente consagrada como obligación de la respectiva licencia, si la transferencia de suelo corresponde a otra área o inmueble se deberá suscribir la respectiva escritura pública de transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio y estar debidamente registrada a fin de acceder al beneficio solicitado, en este caso no se requerirá que el suelo haga parte de un patrimonio autónomo o contrato fiduciario.

Parágrafo 2. Será competencia de la Secretaría de Planeación determinar las cargas generales que podrán ser asumidas por los proyectos urbanísticos, las cuales deberán corresponder a aquellas señaladas en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, o norma que lo modifique, adicione o sustituya, y el presente Decreto, así mismo será competente para modificar a solicitud de parte y conforme a las normas legales y reglamentarias, las cargas generales de las acciones y actuaciones urbanísticas en las cuales se hayan establecido aquellas, siempre y cuando dicho cambio se mantengan los principios del ordenamiento territorial, en especial, la distribución equitativa de las cargas y beneficios que hagan procedente la ejecución las obras de carga general sin afectar la realización de dichas acciones o actuaciones.

Artículo Sexto: Definición de beneficios de edificabilidad adicional en función de la asunción voluntaria de cargas generales. La edificabilidad adicional que se generará producto de la asunción voluntaria de cargas generales de que trata el presente Decreto, en plena concordancia con el Acuerdo 16 de 2014, se calcula de acuerdo con las siguientes equivalencias:

TIPO DE CARGA GENERAL: CESIÓN DE SUELOS	METROS CUADRADOS DE SUELO DE CESIÓN ADICIONAL	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
		SUELO URBANO	SUELO RURAL
Cesión de suelos de protección señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial y en otros instrumentos emitidos por las	1 m ²	1 m ²	0,5 m ²





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

autoridades competentes			
Cesión de suelos para la malla vial (arterial, local y/o complementaria)	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelos adicionales a las exigidas para parques y espacio público	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios	1 m2	2 m2	1 m2
TIPO DE CARGA GENERAL: EJECUCIÓN DIRECTA O ASUNCIÓN DE COSTOS	COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA EN SMLMV	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
Ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial, local y/o complementaria	1 SMMLV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de la dotación de parques	1 SMMLV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de su construcción de los equipamientos comunales públicos	1 SMMLV	2,4 m2	



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Ejecución directa o asunción del costo de la construcción de redes o infraestructura matriz de servicios públicos	1 SMMLV	2,4 m2
---	----------------	---------------

SMMLV. Salario mínimo mensual legal vigente.

Parágrafo 1: La edificabilidad adicional y demás beneficios derivados de la asunción voluntaria de cargas generales no podrán ser tenidos en cuenta para efectos de liquidar la participación en plusvalía causada para el proyecto urbanístico con ocasión de la respectiva actuación urbanística.

Parágrafo 2: Fuentes de financiación: Toda el área beneficiaria del suelo urbano, expansión urbana y desarrollo restringido en suelo rural por cargas generales 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 acciones y actuaciones urbanísticas y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política; la implementación del sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios está orientada a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores.

Los predios urbanos localizados en tratamiento de desarrollo que se acojan al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios podrán aplicarlo en la forma consagrada en el artículo 97 y 107 del PBOT y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Los predios rurales de desarrollo restringido que se acojan al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios podrán aplicarlo de la siguiente manera:

1. SUELO RURAL ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESTRE

- a. Elevando el índice de ocupación el cual podrá llegar al veinticinco por ciento (25%) del área neta.
- b. Elevando el índice de construcción el cual podrá llegar al cincuenta por ciento (50%).
- c. La densidad se mantiene en dos (2) y cuatro (4) unidades.

2. SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD RESIDENCIAL

2.1. LOTES ENTRE 2000 Y 20.000 M2





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

- a. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.
- b. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.
- c. Densidad puede aumentar en dos unidades por hectárea para llegar a 10 unidades, caso en el cual el sistema aplica respecto a la edificabilidad adicional de las unidades adicionales autorizadas sin aumentar los índices de ocupación y construcción. La densidad adicional se aplicará en forma proporcional al área bruta del predio.

2.2. LOTES MAYORES A 20.000 M2

- a. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.
- b. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.
- c. Densidad se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.

3. SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD CORREDOR VIAL

- a. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.
- b. Edificabilidad adicional se podrá aumentar el índice de construcción y altura en un piso adicional conforme a los usos y actividades autorizados en el Acuerdo 16 de 2014.
- c. Densidad se aumenta en el piso adicional de edificabilidad en proporcionalidad a la aplicación de la Circular 2 de 2017 que estableció la densidad básica para cinco (5) pisos.

Parágrafo 1. Quienes se acojan al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios deberán tener como aislamiento contra vías y predios vecinos un metro adicional al establecido en la respectiva ficha normativa conforme a la clasificación y asignación de actividad del inmueble. Las áreas de cesión deberán ser localizadas contra las vías principales a fin de mejorar y contar con un mayor aislamiento de las edificaciones respecto a estas.

Parágrafo 2. Los inmuebles localizados en suelo rural suburbano con actividad de corredor vial que sean colindantes con suelo urbano o áreas de expansión urbana podrán obtener una edificabilidad adicional hasta de dos (2) pisos más de altura y elevando en forma proporcional el índice de construcción, a través del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente decreto cuya densidad será proporcional por piso a la aplicación de la Circular 2 de 2017 de la Secretaría de Planeación.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Parágrafo 3. Los inmuebles localizados en suelo rural suburbano con actividad de corredor vial, que desarrollen proyectos de vivienda multifamiliar y vivienda agrupada se les aplicará en relación con los índices de ocupación y construcción los establecidos en la ficha NUG-R-04 del artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014 y las densidades señaladas en la Circular 02 de 2017 de la Secretaría de Planeación para la actividad de corredor vial suburbano.

Artículo Séptimo: 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 en relación con las obras de la malla vial, redes matrices de servicios públicos y equipamientos colectivos como objeto de asunción de cargas generales, entre otras, las siguientes:

A. INFRAESTRUCTURA VIAL (MALLA VIAL ARTERIAL Y 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 Avenida Montepincio.
- Vía Asovica Camino de los Angulos.
- Vía Puente Vargas – Calahorra.
- Mejoramiento y rehabilitación de vías rurales o veredales establecidas en el PBOT.
- Las señaladas en los artículos 48, 50, 114 y 115 del Acuerdo 16 de 2014.

B. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

- Red Expresa de acueducto de Cajicá.
- Sistema de Compensación – Tanques de Almacenamiento.
- Estaciones de Bombeo de Agua Potable.
- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
- Las redes matrices e infraestructura determinadas en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

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.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Parágrafo: 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 y se tendrá en cuenta lo señalado en el presente Decreto. Los planes parciales que deban ser adoptados en el caso de acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, tendrán como principal carga general las establecidas en materia de servicios públicos previamente señaladas, sin perjuicio de las obras de carga general al interior de las áreas de expansión.

Artículo Octavo: Contrato de fiducia Mercantil. Quienes participen en el sistema de reparto de cargas y beneficios para obras de carga general 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.

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 5 Parágrafo 1 del presente Decreto.

Artículo Noveno: Determinación del costo de las Obras del sistema de reparto de cargas y beneficios: Cuando la carga general asumida consista en obras de infraestructura vial, malla vial arterial o local, 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 mínimo por cinco (5) miembros, a saber:

- a. El Alcalde Municipal o su delegado.
- b. El Secretario de Infraestructura y Obras públicas del Municipio o su delegado.
- b. El Secretario de Planeación del Municipio o su delegado
- d. Dos (2) delegados por los fideicomitentes.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

El Gerente de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P. – EPC, o su delegado, actuará como invitado especial, con voz, pero sin voto en el comité, cuando la carga general corresponda a la infraestructura o redes matrices de servicios públicos.

En todo caso el Municipio actuará siempre como beneficiario condicionado en el contrato de fiducia mercantil y cuando la obra de carga general incluya aspectos de servicios públicos, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P. – EPC, actuará en la misma calidad.

Parágrafo: El Secretario de Hacienda o su delegado podrá ser invitado al comité fiduciario, y podrá actuar como delegado del Alcalde en la forma previamente señalada.

Artículo Décimo: 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, el cual será conformado por el Alcalde Municipal y el cual desempeñará, entre otras, las siguientes actividades:

- 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 S.A. E.S.P. – 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. Seleccionar el Interventor de las obras, cuyo costo será asumido dentro del costo indirecto de la ejecución de las obras conforme al contrato de fiducia.
- d. Autorizar las modificaciones a los diseños de las obras, previo concepto favorable de la entidad que aprobó los mismos.
- e. Autorizar el valor final de las obras, conforme al informe de la Interventoría.
- f. Informar a la Secretaría de Hacienda las liquidaciones de las inversiones efectuadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- g. Las demás que sean asignadas en el respectivo contrato de fiducia.

La secretaría del Comité técnico será ejercida por la Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas, quien se encargará de ejecutar las gestiones administrativas, técnicas, operativas, financieras, ambientales, jurídicas y en general velará por la adecuada y correcta entrega de las obras de carga general.

Artículo Décimo Primero: Transferencia de suelos sin trámite de licenciamiento urbanístico: Los propietarios de los predios que conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial se encuentren con reservas relacionadas con las cargas generales para el desarrollo de la infraestructura vial, infraestructura de servicios



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

públicos o equipamientos colectivos, podrán manifestar su interés de acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a fin que les sean reconocidos sus derechos de edificabilidad futura, 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 del impuesto predial del último año gravable; número de matrícula inmobiliaria adjuntando el respectivo certificado de tradición libertad y con fecha de expedición no superior a 30 días calendario; identificación de la carga que desea asumir.
- b. La Secretaria de Planeación dentro los quince (15) días hábiles al recibo de la petición, procederá a revisar la misma y emitirá respuesta 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, la realización de los levantamientos topográficos para la determinación del suelo a ceder cuando sean franjas de terreno, cuyo costo será a su cargo.
- d. Determinada la franja de terreno o individualizado el predio objeto de transferencia se procederá a presentar la respectiva minuta de transferencia del derecho de dominio, junto con los documentos necesarios para otorgar la misma ante la respectiva Notaria, previa revisión jurídica por parte del Municipio, y se suscribirá la respectiva acta de identificación del área o predio objeto de transferencia de dominio, en la forma autorizada por el Decreto Único 1077 de 2015.
- 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, 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 futura a favor del tradente del suelo, mediante acto administrativo que será expedido dentro los treinta (30) días calendario siguientes a la respectiva radicación.

Parágrafo 1: En ningún caso se podrán recibir suelos que conforme a las normas urbanísticas tengan algún grado de afectación diferente a la carga que deba asumir.

Parágrafo 2: El Municipio podrá proponer a los propietarios de los predios su deseo de obtener la transferencia del suelo mediante el sistema de reparto equitativo 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 en la forma señalada con antelación.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

Artículo Décimo Segundo: Reconocimiento de los beneficios mediante derechos de edificabilidad adicional: Conforme a la modalidad de asunción de la carga general el Municipio procederá a reconocer los derechos de edificabilidad mediante acto administrativo debidamente motivado o en el contenido de la respectiva licencia urbanística se podrá establecer la edificabilidad adicional, a favor de los beneficiarios de las mismas, en la forma establecida en el presente Decreto, en especial así:

a. Cuando se transfiera suelo y obras en forma conjunta. Se deberá proceder a efectuar la respectiva certificación de la fiduciaria o allegar directamente los documentos en donde acredite:

1. Que el suelo ha sido efectivamente transferido a favor del Municipio, allegando el respectivo certificado de tradición y libertad que acredite esta situación.
2. El recibo material de las obras por parte del Municipio, previo informe y aprobación de las mismas por parte de la Interventoría, y la aceptación del comité de supervisión técnica.
3. 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 Tercero: 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 Curaduría Urbana o durante la vigencia del respectivo plan parcial.

b. En los demás casos, deberá efectuar su uso durante los cinco (5) 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.

c. En el caso de planes parciales, los derechos de edificabilidad serán aplicados durante toda la vigencia del respectivo decreto de adopción del plan parcial y las





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

licencias de urbanización expedidas con base en el mismo, todo lo anterior en concordancia con la vigencia de licencias urbanísticas en los términos señalados en el Decreto Único 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo Décimo Cuarto: Materialización de los derechos representativos del beneficio de edificabilidad adicional en el trámite de licencias. Los propietarios y/o los desarrolladores que asuman o asumieron 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 presente Decreto, para lo cual presentará ante la Curaduría Urbana 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 o la solicitud de interés de asunción de cargas generales, en este último caso la Secretaría de Planeación será la autoridad encargada de avalar y aceptar la asunción de aquella, caso en el cual esta decisión hará parte del trámite para aplicar la edificabilidad adicional. En la respectiva licencia urbanística se establecerá la edificabilidad básica y la edificabilidad adicional a utilizar conforme al acto administrativo de reconocimiento o autorización debidamente expedida por la Secretaría de Planeación, documento en el cual se señalará el número de metros cuadrados utilizados o a utilizar de edificabilidad adicional y señalando el remanente si a ello hubiere lugar.

Lo anterior sin perjuicio que en la respectiva licencia urbanística del proyecto donde se encuentre localizadas las cargas estas sean asumidas y los beneficios reconocidos en el mismo proyecto tal como se indica en el presente artículo.

Artículo Décimo Quinto: 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 equitativo 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.

Parágrafo: Transferencia de suelos como única carga general. Cuando la carga general comprenda única y exclusivamente la transferencia de suelos, sin ejecución material de obras, este procedimiento se surtirá de manera directa por el propietario y/o urbanizador ante el Municipio, para lo cual se procederá a coordinar los





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

elementos esenciales de dicha transferencia ante la Secretaría de Planeación, bien sea que el suelo a transferir haga o no parte de algún proceso de actuaciones urbanísticas o recaiga sobre suelos que no sean objeto de dichas actuaciones urbanísticas. Cuando el suelo a transferir sea parte de una actuación urbanística, estas áreas podrán ser incorporadas jurídicamente en el instrumento público que contenga el acto jurídico que constituya la respectiva actuación.

Artículo Décimo Sexto: Vigencia y Derogatoria. El presente Decreto rige a partir de su sanción y publicación y deroga en especial el Decreto 049 de 2017 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Despacho del Alcalde Municipal de Cajicá, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ
ALCALDE MUNICIPAL

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Aprobó:	Ing. César Augusto Cruz González		Secretario de Planeación
Revisó y Aprobó:	Dr. Álvaro Andrés Pinzón Cadena		Secretario General
Elaboró:	Dr. Saúl David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Secretaría de Planeación
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			





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 No. 142 de diciembre dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022) en la cartelera oficial de la Alcaldía, ubicada en la Calle 2 No. 4-07 del municipio de Cajicá, siendo las ocho (8:00A.M.) del día diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

GLADYS MANCERA GONZALEZ
GLADYS MANCERA GONZALEZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 142 de diciembre dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022), se desfijó de la cartelera oficial el día diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022), siendo las cinco y treinta (5:30 P.M) de la tarde. La presente constancia se suscribe para efectos de firmeza del acto administrativo, en los términos del artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

GLADYS MANCERA GONZALEZ
GLADYS MANCERA GONZALEZ
Técnico Administrativo