



DECRETO No. 073
(21 DIC 2012)

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ESTABLECIDO EN EL LITERAL C, NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 10 DEL ACUERDO 021 DE 2008”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICA,

En usos de sus facultades legales y en especial las conferidas en la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4065 de 2008, y el Acuerdo 021 del 9 de septiembre de 2008 y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia señaló el derecho a la igualdad en los siguientes términos: *“Todas las personas nacen libres e iguales ante la Ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. (...)”*.

Que en el mismo sentido, el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia advierte que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se fundamenta, entre otros principios, en el de igualdad.

Que el artículo 3 del Acuerdo municipal 017 de 2000, en armonía con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, establece los principios que fundamentan el ordenamiento del territorio, dentro de los cuales se incluye *“La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 señaló respecto del reparto equitativo de cargas y beneficios lo siguiente: *“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 actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.

Que el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 establece: *“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 de acuerdo con el artículo 1226 del Código de Comercio *“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”*, por lo cual su utilización garantiza el cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituida.

Progreso con Responsabilidad Social



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
GERENCIA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO

Que en los términos del artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial tienen un componente urbano, dentro del cual se debe prever la expedición de las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma Ley.

Que el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006 definió las cargas generales así: *“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.”*

Que el numeral 4 del artículo 7 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, consignado en el Acuerdo 021 del 9 de septiembre de 2008, señala:

*“PRINCIPIOS GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El logro de los objetivos de ordenamiento acordados en el PBOT y la ejecución de las acciones previstas en procura de dichos objetivos, se rige por los siguientes principios:
(...)*

4. 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.”

Que el numeral 7 del artículo 10 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, señala como “Estrategias para la Financiación del Ordenamiento Territorial” el “Desarrollo de proyectos con aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Que en razón al principio Constitucionalidad de igualdad de los ciudadanos y el principio de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el ordenamiento del territorio de conformidad con la Ley 388 de 1997, se hace necesario reglamentar el sistema de reparto de cargas y beneficios en el Municipio de Cajicá, para la financiación de las cargas generales.

Por lo antes expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar el literal c), numeral 7 del artículo 10 del Acuerdo 021 de 2008, en lo relativo al sistema de reparto de cargas y beneficios, por la asunción de cargas generales relacionadas con el aporte del suelo requerido para las redes matrices de servicios públicos y para el sistema de la malla vial arterial del municipio de Cajicá, señaladas en el plano CU – 03 Sistema Vial Urbano, adoptado con el PBOT, y la ejecución de las respectivas obras.

ARTÍCULO SEGUNDO. AMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto será aplicable a los predios a los cuales se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los Macroproyectos de Interés Social Nacional.

ARTÍCULO TERCERO. DEFINICIONES. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:

1. Tratamiento de Desarrollo: Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan

Progreso con Responsabilidad Social



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
GERENCIA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO

la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

2. Cargas generales: Se consideran cargas generales que podrán ser objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios los siguientes:
 - Suelo requerido para la malla vial arterial del municipio de Cajicá, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
 - Suelo requerido para las redes matrices de servicios públicos.
 - Ejecución de las obras de las redes matrices de servicios públicos o de las obras de la malla vial arterial.
3. Cargas Locales: Se consideran cargas locales, que deben ser directamente asumidas por los propietarios de los terrenos objeto de Plan Parcial o licencias de urbanización, las siguientes:
 - Vías: Sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal.
 - Servicios públicos: La construcción de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas por las respectivas empresas, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos y que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.
 - Cesiones obligatorias para parques, zonas verdes y equipamientos comunales públicos.

ARTÍCULO CUARTO. MECANISMO DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Los propietarios de los predios a los cuales se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo podrán asumir cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades:

- a. Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial y/o para las redes matrices de servicios públicos.
- b. Ejecución directa 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.

En contraprestación a la asunción de cargas generales por parte de los propietarios de los predios, el municipio podrá otorgar un índice de construcción adicional en los términos del artículo quinto del presente decreto.

ARTÍCULO QUINTO. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES. Los propietarios de los predios a los que se les haya signado el tratamiento urbanístico de desarrollo, 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, que sean objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad cuando:

- a. Transfieran por cualquiera de los medios descritos en el presente decreto los terrenos para la malla vial arterial del municipio de Cajicá y/o para las redes matrices de servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en el PBOT y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o los planes maestros que para el efecto adopte el municipio.

Progreso con Responsabilidad Social



- b. Asuman la ejecución y costo de las obras de la malla vial arterial de conformidad con los perfiles viales descritos en el PBOT y/o asuman las obras de las redes matrices de servicios públicos del municipio de Cajicá.

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

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial) *	1	2
obras de la malla vial arterial	VALOR MTS 2 CONSTRUIDO	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smlmv	2.4
obras de las redes matrices de servicios públicos	VALOR MTS 2 CONSTRUIDO	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smlmv	2.4

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de determinar el costo de la carga por obras de malla vial arterial y redes de infraestructura de servicios públicos matrices, se elaborará un presupuesto, presentado por el titular de la licencia al fideicomiso, para verificación y aprobación del comité fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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.

ARTICULO SEXTO. USO DE LOS DERECHOS Y VIGENCIA. El aumento de edificabilidad otorgado por la asunción de cargas generales, en los términos del presente decreto, podrá ser utilizado por el titular de la licencia en el mismo proyecto, en los predios sometidos al tratamiento de desarrollo definidos por el PBOT, en las demás zonas receptoras que sean definidas por el Municipio, y/o en Macroproyectos de Interés Social Nacional, y debe ser utilizado durante los doce (12) años siguientes a su otorgamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. El aumento de edificabilidad por la asunción de cargas generales de que trata el presente decreto 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 SEGUNDO. El uso de la mayor edificabilidad otorgada por la asunción de cargas generales no constituirá hecho generador de participación en plusvalía.

ARTICULO SEPTIMO. INTERVENTORÍA DE OBRAS. En el evento establecido en el literal b) del artículo quinto del presente decreto, el municipio realizará la interventoría durante la ejecución de las obras.

Progreso con Responsabilidad Social



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
GERENCIA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO

ARTICULO OCTAVO. TRANSFERENCIA MEDIANTE FIDUCIA. Quienes participen en el sistema de reparto del presente decreto 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.

ARTICULO NOVENO. MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN EL TRÁMITE DE LICENCIAS. Los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente Decreto harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente, presentando ante la Gerencia de Planeación e Infraestructura de la alcaldía municipal de Cajicá 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 decreto a través de la aprobación del instrumento correspondiente (Macroproyecto, plan parcial o licencia de urbanización).

ARTICULO DECIMO. PROCEDIMIENTO DE ENTREGA Y TRANSFERENCIA DE OBRAS Y SUELOS AL MUNICIPIO. 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 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 Decreto 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.

ARTICULO UNDECIMO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Cajicá a los 20 días del mes de diciembre de 2012

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

MAURICIO BEJARANO NAVARRETE
Alcalde Municipal

Proyectó: A. Landeta
Revisó: Ing. Camilo Betto - Dra. Nubia González

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tels.: 879 5356 Ext. 111 / www.cajica-cundinamarca.gov.co / Cajicá - Cundinamarca



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
GERENCIA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO

CONSTANCIA DE PUBLICACION

Cajicá, diciembre veinticuatro (24) de dos mil doce (2012), a las siete (7:00A.M.) de la mañana, se publica el presente DECRETO en la cartelera oficial por el término de Ley.

Gladys Mancera
GLADYS MANCERA GONZALEZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

Cajicá, diciembre veinticuatro (24) de dos mil doce (2012), a las doce del día (12:00M), se desfijó de la cartelera oficial el presente DECRETO, después de haber permanecido fijado por el término de Ley.

Gladys Mancera
GLADYS MANCERA GONZALEZ
Técnico Administrativo

Gladys M.

Progreso con Responsabilidad Social