

BORRADOR DE DECRETO MUNICIPAL N° de 2025
(de 2025)

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS ARTÍCULOS 11 Y 12 DEL ACUERDO MUNICIPAL N° 011 DE 2024, QUE ADICIONA EL ARTÍCULO 157 DEL ACUERDO 12 DE 2020, RELACIONADOS CON EL PAGO ANTICIPADO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE CARGA GENERAL, EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLLADOS A TRAVÉS DE PLANES PARCIALES, LICENCIAS DE URBANISMO Y/O PARCELACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN”

La Alcaldesa Municipal de Cajicá, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Artículos 314 y 315 de la Constitución de 1991; el Artículo 91 literal a) numeral 6 de la Ley 136 de 1994 y el Artículo 12º del Acuerdo Municipal 11 de 2024 y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política, en su artículo 311 establece que los municipios y Distritos son entidades fundamentales de la división político – administrativa del Estado, y tienen como función *“prestar los servicios públicos que determina 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 de conformidad con el artículo 233 literal b) del Decreto Ley 1333 de 1986 *“Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal”* el impuesto de delineación urbana es un tributo que se genera por la *“construcción de nuevos edificios o de refacción de los existentes”*.

Que de conformidad con los principios de autonomía territorial y fiscal consagrados en la Constitución Política, corresponde a los alcaldes y concejos municipales o distritales la facultad de establecer, autorizar y reglamentar los procedimientos necesarios para permitir que las obligaciones tributarias, como el impuesto de delineación y construcción, puedan ser pagadas mediante la ejecución de obras de carga general.

Que, en virtud de la autonomía territorial otorgada por el Artículo 287 de la Constitución Política de Colombia de 1991 a las entidades territoriales, éstas tienen la facultad de establecer distintas alternativas para el pago del impuesto de delineación y construcción, toda vez que la forma de pago del tributo constituye un aspecto meramente procedimental que no modifica ningún elemento sustancial de la obligación, y corresponde a lo que la jurisprudencia constitucional ha denominado *“elementos accesorios del sistema fiscal”*, los cuales promueven la inversión directa para la satisfacción de necesidades colectivas.

Que, en ese sentido, el pago de tributos en especie constituye una posibilidad jurídica para las entidades territoriales, permitiéndoles garantizar la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para la provisión de los soportes urbanos de manera más inmediata, contribuyendo al cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Que esta alternativa de pago se encuentra contemplada en la Ley 2010 de 2019, *“por medio de la cual se adoptan normas para la promoción del crecimiento económico, el empleo, la inversión, el fortalecimiento de las finanzas públicas y la progresividad, equidad y eficiencia del sistema*

¹ Corte Constitucional. Sentencia C – 516 de 2017. *“Elementos accesorios del sistema fiscal, relativos, primero, a la extensión de una figura que permite el pago del impuesto a la renta mediante un mecanismo alternativo”*

tributario, de acuerdo con los objetivos que sobre la materia impulsaron la Ley 1943 de 2018 y se dictan otras disposiciones”.

Que el artículo 79 de la citada Ley 2010, que modificó el artículo 800-1 del Estatuto Tributario, dispone que el impuesto sobre la renta y complementarios puede ser pagado mediante la ejecución de obras, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la norma y se otorguen garantías suficientes que aseguren la correcta realización de los proyectos correspondientes.

Que, desde la expedición del PBOT 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”*, se han aprobado en el municipio de Cajicá un total de cuatro (4) planes parciales, los cuales impulsan el desarrollo de 84,4 hectáreas de suelo destinadas a la expansión urbana.

Que la ejecución de los instrumentos de planificación dispuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá representará la configuración del hecho generador del impuesto de Delineación y Construcción en la medida que vayan licenciándose los desarrollos por urbanización, parcelación y/o construcción, propuestos sobre estas áreas del municipio.

Que, el crecimiento del municipio derivado de la ejecución de estos instrumentos de planificación genera la necesidad de continuar desarrollando obras de carga general que sirvan como soporte para las nuevas piezas de ciudad, las cuales pueden ser financiadas por el municipio mediante los instrumentos previstos en la ley, o, en su defecto, a través de la aplicación de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, o pagos en especie de tributos territoriales.

Que en el municipio de Cajicá, el impuesto de Delineación y Construcción se encuentra reglamentado en el Capítulo X, artículos 153 y siguientes del Acuerdo Municipal No. 12 del 2020, modificado por el Acuerdo Municipal No. 11 del 2024 *“Por medio del cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario y de Otras Rentas de Cajicá”, pero en forma especial se adicionó parágrafo 1 del artículo 157 respecto a la facultad temporal de efectuar el pago anticipado del impuesto de delineación y a su vez el artículo 157-1 estableció la facultad de reglamentar esta atribución por parte del Alcalde a través de acto administrativo*

Que el artículo 12 del Acuerdo Municipal No. 11 del 2024 de Cajicá facultó al Alcalde Municipal para reglamentar el *“pago anticipado del Impuesto de Delineación y Construcción sobre uno o varios hechos generadores en proyectos urbanísticos desarrollados a través de planes parciales, licencias de urbanismo y/o licencias de parcelación y/o construcción, con uso predominante residencial mediante la ejecución de obras, para aquellos contribuyentes que opten por este mecanismo de pago. La reglamentación deberá contener el ámbito de aplicación de este mecanismo de pago anticipado del Impuesto de Delineación y Construcción, las características y requisitos que debe cumplir el contribuyente, la naturaleza de las obras de inversión directa que podrá hacer el contribuyente, el valor mínimo de éstas, la forma de ejecución, el procedimiento para su aplicación, y las condiciones que deberá verificar al municipio respecto del contrato en virtud del cual se constituya el vehículo fiduciario a través del cual se instrumentará la presente figura.*

En desarrollo de la facultad reglamentaria aquí prevista, se deberán establecer como mínimo los siguientes aspectos respecto del mecanismo al que acá se hace referencia:

- 1) Requisitos para la manifestación de interés por parte del contribuyente.*
- 2) Procedimiento para el estudio y viabilidad, por parte del Municipio, de la solicitud del contribuyente.*
- 3) Condiciones que deberá verificar el municipio respecto del contrato en virtud del cual se constituya el vehículo fiduciario a través del cual se instrumentará el mecanismo de pago, incluyendo lo relativo a informes, la designación del interventor y el mecanismo de entrega,*

siendo claro en todo caso que el mencionado fideicomiso será de naturaleza mercantil irrevocable;

4) Reglas de vinculación de terceros interesados al mecanismo establecido para efectos de su ejecución.

5) Reglas para la recepción irrevocable por parte del Municipio de la obra ejecutada.

6) Condiciones para la extinción de la obligación tributaria a título del Impuesto de Delineación y Construcción, como consecuencia de la ejecución de obras de carga general”.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015:

“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”

Que, por los motivos anteriormente expuestos, el Alcalde municipal de Cajicá en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias y especialmente las concedidas por el Artículo 12 del Acuerdo Municipal No. 11 del 20 de noviembre del 2024 *“Por medio del cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario y de Otras Rentas de Cajicá”,*

DECRETA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar las disposiciones relacionadas con el pago anticipado del Impuesto de Delineación y Construcción, conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 11 de 20 de noviembre de 2024, que adicionó, en forma especial el parágrafo 1 del artículo 157 del Acuerdo Municipal No. 12 del 10 de noviembre de 2020 *“Por medio del cual se adopta el Estatuto Tributario y de Otras Rentas de Cajicá”, estableciendo esta facultad de forma de pago de la obligación tributaria.*

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente Decreto serán aplicables en toda la jurisdicción del municipio de Cajicá y regirán para las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos titulares del derecho real de dominio del predio o predios objeto de licenciamiento, o los fideicomitentes de estos últimos, así mismo, titulares de licencias urbanísticas en las modalidades de licencia de urbanización, parcelación y/o construcción, desarrolladores de unidades de actuación o de gestión al interior de dichos planes parciales que opten por el pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción, y terceros interesados en participar en el mecanismo de pago anticipado del Impuesto de Delineación y Construcción mediante aportes económicos a la fiducia mercantil irrevocable constituida para dicho propósito.

Artículo 3. Obras que pueden ser financiadas a través del pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción mediante la financiación y ejecución de Obras de carga general. Podrán ser objeto de financiación a través del pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción las obras clasificadas como cargas generales, comprendidas en toda la jurisdicción del municipio de Cajicá, así como las obras de carga general derivadas de licencias de urbanización, parcelación y/o construcciones aprobadas y/o adoptados por la administración municipal hasta el 31 de diciembre de 2025.

El procedimiento de pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción mediante la ejecución de obras se limita a los proyectos de infraestructura clasificada como cargas generales para el municipio.

Parágrafo: Para la financiación y ejecución de las obras de carga general, objeto del presente decreto, pueden concurrir otros instrumentos de financiación como los resultantes de sistemas de reparto de cargas y beneficios o el pago en especie de la participación en plusvalía, o a cualquier otro tributo estipulado en un acuerdo de pago formalmente suscrito con el municipio.

CAPÍTULO II

DEL MECANISMO DE PAGO ANTICIPADO DEL IMPUESTO DE DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN A TRAVÉS DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CARGA GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO.

Artículo 4. Manifestación de interés. Podrán manifestar el interés en acogerse al procedimiento de pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción mediante la ejecución de obras de carga general, las personas descritas en el artículo 2 del presente Decreto, mediante solicitud por escrito al Municipio de Cajicá, a través de la Secretaría de Planeación de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas atendiendo, como mínimo, los siguientes requisitos:

- (i) Presentar una manifestación escrita del interés para ejecutar cualquiera de las obras de carga general objeto de financiación a través del pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción.
- (ii) Describir en forma clara el proyecto de carga general que se propone financiar, especificando la condición de obra de carga general dentro del marco normativo vigente y la importancia de su ejecución para el desarrollo del municipio. Asimismo, deberá aportarse documento que acredite que la obra propuesta para su ejecución como pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción se encuentra comprendida como carga general por el Municipio en sus instrumentos de planeación o planificación.
- (iii) Describir si las obras de carga general serán ejecutadas por etapas.

Las etapas son entendidas como la división del proyecto en hitos cuya ejecución se realizará conforme al presupuesto y al cronograma de ejecución aprobados por la Administración y/o el interventor, en el marco del acuerdo suscrito para tal fin. En caso de ejecución por etapas, en todo caso, deberá garantizarse la operatividad del proyecto completo.

En la ejecución de las obras de carga general por fases independientes y autónomas, los diseños de detalle, el cronograma, el presupuesto y el flujo de inversión deberán plantearse exclusivamente para la fase o fases que se desarrollarán. La operatividad de las obras, en este caso de ejecución por fases, se predicará de la fase correspondiente.

- (iv) Estudios y diseños generales de la obra a ejecutar, cuando se cuenten con éstos.
- (v) Presupuesto estimado de la obra de infraestructura de carga general del municipio, a nivel de prefactibilidad, sobre la cual se determinará el valor del aporte al contrato de fiducia de que trata el capítulo III del presente Decreto. El valor total del proyecto podrá incluir los costos de estudios, diseños conceptuales y definitivos, honorarios de interventoría teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, pólizas requeridas para su estructuración, así como los gastos asociados a la celebración, ejecución y liquidación del contrato de fiducia destinado a gestionar los recursos para la obra.

- (vi) Proyección estimada del desarrollo constructivo del plan parcial, unidad de actuación o de gestión, licencia urbanística, de construcción y/o parcelación con soporte en los estudios de mercado y de la proyección estimada del cálculo del impuesto de Delineación y Construcción que se causará y el tiempo estimado de causación del tributo.
- (vii) En el caso de personas jurídicas y/o patrimonios autónomos, la manifestación de interés deberá ir acompañada, además, de una copia del acta del órgano competente en la que se faculte expresamente al representante legal para optar por el mecanismo de pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción mediante la ejecución de obras de carga general

Parágrafo. Si varios solicitantes tienen el interés en ejecutar y/o financiar una misma obra de carga general en forma conjunta, además del cumplimiento de los requisitos indicados en el presente artículo, se deberán señalar las actividades y responsabilidades a cargo de cada uno, así como el porcentaje de participación en la ejecución y/o financiación de la obra para el reconocimiento del pago en especie del tributo.

Artículo 5. Término para resolver la viabilidad. Una vez radicada la manifestación de interés ante la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, la Administración contará con un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de radicación, para emitir el concepto de pertinencia y viabilidad.

En caso de que la información contenida en la solicitud o en sus documentos anexos resulte incompleta, la Secretaría deberá requerir al interesado, mediante oficio, para que allegue la información faltante dentro de un término de quince (15) días hábiles, prorrogables por un término igual al inicialmente otorgado. Las observaciones a la manifestación de interés que haga la Secretaría de Planeación y demás dependencias de la administración municipal, solo podrán versar sobre el contenido y alcance exigidos para la manifestación de interés en lo relativo al artículo 4° del presente Decreto, por lo que no podrán incluir reparos propios de etapas futuras del mecanismo tales como el acuerdo o el esquema fiduciario.

Si el interesado no presenta la documentación requerida dentro del plazo establecido, se entenderá como un desistimiento tácito de la solicitud, sin perjuicio de que pueda radicar una nueva solicitud en el futuro. Frente a esta actuación no procederán recursos por no configurarse una decisión de fondo.

El concepto de pertinencia y viabilidad emitido en respuesta a la manifestación de interés tendrá la naturaleza de un acto administrativo de trámite, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, y, como tal, no será susceptible de recursos, dado que no resuelve de fondo el asunto objeto de evaluación. El contenido de este acto deberá limitarse exclusivamente a determinar la viabilidad para que se suscriba el respectivo acuerdo con el fin de que el o los solicitantes(s) ejecuten la obra de carga general propuesta.

Parágrafo. La Secretaría Municipal de Infraestructura y Obras Públicas, oficiará a la Secretaría General, a la Secretaría de Planeación, a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P., y a las demás entidades o áreas que considere pertinentes, para que en un plazo de ocho (8) días hábiles emitan observaciones respecto de la propuesta, de acuerdo con las competencias de cada entidad.

Una vez recibidas las observaciones, y si se considera necesario, la Secretaría Municipal de Infraestructura y Obras Públicas podrá convocar a las entidades requeridas a un Comité de aclaración y precisión previo, el cual deberá realizarse dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la recepción de estas observaciones. Posteriormente, contarán con un plazo de catorce (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de realización de dicho Comité, para emitir el concepto unificado correspondiente.

Capítulo III Acuerdo

Artículo 6. Acuerdo. La administración municipal de Cajicá suscribirá un 'acuerdo' con el solicitante interesado en el pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción mediante la ejecución de obras de carga general de conformidad con el Acuerdo Municipal No. 11 del 2024, dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la ejecutoria del concepto de pertinencia y viabilidad del que trata el parágrafo del artículo 5 del presente Decreto.

Artículo 7. Objeto del Acuerdo. Una vez la administración municipal emita concepto de pertinencia del que trata el artículo 5 del presente decreto, el solicitante y el municipio de Cajicá, en cabeza de la Secretaría de Planeación y Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas, y la Secretaría de Planeación, suscribirán un acuerdo cuyo objeto será la inversión de los recursos privados mediante un vehículo fiduciario para la ejecución por parte de los interesados de los estudios y diseños de detalle, así como la ejecución de las obras de carga general con base en las especificaciones, cronograma y presupuesto presentado por el particular y revisado y aprobado por el municipio de Cajicá, como mecanismo de pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción, cuyo hecho generador son las licencias de urbanización, parcelación y/o construcción indicadas en la manifestación de interés y que hacen parte de los proyectos urbanísticos contenidos en los planes parciales adoptados hasta el 31 de diciembre de 2025.

Los contratos que se suscriban por parte de los contribuyentes para la ejecución del acuerdo, así como las reglas para la solución de controversias contractuales se regirán por las disposiciones del derecho privado.

Artículo 8. Vinculación de terceros. Una vez suscrito el acuerdo y constituido el vehículo fiduciario que administrará los recursos para la ejecución de obras que trata el presente decreto, los terceros interesados en ejecutar la carga general podrán subrogarse en las obligaciones adquiridas por el solicitante o suscribiente del acuerdo.

En este evento, será necesario modificar el acuerdo aplicando para el efecto el procedimiento que en él se establezca, con miras a determinar: **i)** las actividades y responsabilidades a cargo de cada uno de los suscribientes del acuerdo, **ii)** la asignación de las cargas tributarias que se deriven de la ejecución y/o financiación de la obra y, **iii)** el porcentaje de participación en la ejecución y/o financiación de la obra para el reconocimiento del pago en especie.

Parágrafo. En caso de que se vinculen terceros interesados con obligaciones exclusivas de financiamiento a través del aporte de recursos, dichos terceros aportarán los recursos correspondientes al patrimonio autónomo de que trata el capítulo IV del presente Decreto, a nombre de quienes ya funjan como fideicomitentes en dicho esquema fiduciario.

La certificación que emita la fiduciaria en los términos del artículo 23 del presente Decreto será válida para que dichos terceros aportantes de recursos soliciten la expedición de sus licencias particulares. Lo anterior, pues dicha certificación no solamente contendrá los datos de quien realizó el aporte, sino también las manzanas y/o inmuebles específicos a cuyo licenciamiento se imputarán los recursos aportados.

Artículo 9. Condiciones del Acuerdo. En el acuerdo que se suscriba para efectos de lo dispuesto en este Decreto, se establecerán las condiciones necesarias para garantizar la ejecución de la obra de infraestructura de carga general del Municipio, y deberá contener como mínimo:

1. Identificación de las partes que suscriben el acuerdo,
2. Objeto del acuerdo, estableciendo las obras o compromisos de inversión adquiridos por el solicitante. En caso de que se ejecute la obra por fases o etapas, se deberán determinar las

- mismas dentro del acuerdo,
3. Condiciones para la constitución del fideicomiso, y las certificaciones a expedir como forma de extinción de la obligación tributaria,
 4. Valor del acuerdo y, en caso de que lo suscriban dos o más interesados, las condiciones para su aporte,
 5. Plazo de ejecución, con cronograma de actividades u obra,
 6. Presupuesto estimado de ejecución de la obra de carga general
 7. Gerencia del proyecto. En caso de realizarse la obra de carga general por más de dos personas, se deberá plantear una gerencia del proyecto,
 8. Obligaciones generales y especiales de las partes
 9. Cronograma para la ejecución de la obra,
 10. Condiciones de recibo a satisfacción y entrega de la obra,
 11. Interventoría de la obra,
 12. Garantías que se deben constituir para la ejecución de la obra,
 13. Supervisión del acuerdo,
 14. Causales de terminación del acuerdo,
 15. Eximentes de responsabilidad,
 16. Reglas de adición, prórroga, modificación o cesión del acuerdo,
 17. Constitución de un comité como órgano de administración y seguimiento del acuerdo;
 18. Régimen sancionatorio en caso de incumplimiento;
 19. Solución de controversias contractuales y cláusula compromisoria,
 20. Indemnidad,
 21. inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés,
 22. Liquidación del acuerdo,
 23. Domicilio contractual, notificaciones,
 24. Perfeccionamiento y ejecución, y
 25. Las demás disposiciones que garanticen los objetivos y alcances de la obra de infraestructura.

Artículo 10. Fases del acuerdo. El Acuerdo al que hace referencia el presente capítulo podrá ser desarrollado como mínimo en las siguientes fases:

Fase I: Fase de constitución de fideicomiso y aporte de los dineros.

Fase II: Estudios y diseños de la obra de carga general.

Fase III: Contratación y construcción de la obra de carga general.

Fase IV: Entrega de la obra de carga general.

Artículo 11. Fase I: Constitución de fideicomiso y aporte de los dineros. Una vez firmado el acuerdo, se procederá a la suscripción del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos que tendrá como finalidad la administración de los recursos requeridos para la ejecución de las obras.

Parágrafo. En caso de que se vinculen terceros interesados en ejecutar la carga general de forma posterior a la suscripción del Acuerdo y luego de definidas las condiciones señaladas el artículo 8, estos últimos se vincularán al Fideicomiso y con su aporte adquirirán la calidad de Fideicomitentes.

El Municipio de Cajicá participará en el fideicomiso como beneficiario condicionado, y para ello designará en el acuerdo las entidades que participarán en su nombre en este fideicomiso, para revisión, seguimiento, supervisión y control: (i) en la aprobación de los diseños definitivos; y (ii) en la ejecución y avance de la obra en los términos propuestos en el acuerdo; y (iii) en el recibo de la obra para determinar el cierre y liquidación con el costo final de la misma.

Artículo 12. Fase II: Estudios y diseños de la obra de carga general. Esta fase podrá iniciar a partir de la suscripción del acuerdo y terminará una vez se hayan aprobado los estudios y diseños de detalle y el presupuesto de las obras, dependiendo de la obra de carga general de que se trate. Las finalidades de esta fase como mínimo serán las siguientes:

1. Elaboración de los diseños de detalle de la obra de carga general a ejecutar como pago anticipado en especie del impuesto de Delineación y Construcción, en caso de que aplique.
2. Definición del cronograma y presupuesto requerido para la construcción de la obra de carga general.
3. Aprobación de los diseños de detalle de la obra de carga general por parte de la entidad beneficiaria de la misma.
4. Aprobación del presupuesto y flujo de inversión de la obra de carga general por parte de la entidad beneficiaria de la misma.

Parágrafo, El valor total del proyecto contendrá, entre otros, los gastos en estudios, diseños conceptuales y definitivos, interventoría, los costos de las pólizas en los que se incurrirá para la estructuración del proyecto financiable así como los costos y gastos derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato de fiducia de administración y pagos en el que se administran los recursos del que trata el Capítulo IV del presente Decreto.

Artículo 13. Fase III: Contratación y construcción de la obra de carga general. Esta fase iniciará a partir del día siguiente en que culmine la fase de estudios y diseños y terminará con la culminación de las obras y el visto bueno del interventor, en los términos del acuerdo. La entidad Beneficiaria de la obra de carga general ejecutada a la luz del Acuerdo no podrá exigir requisitos adicionales al visto bueno del interventor, para la recepción de la obra ejecutada.

Artículo 14. Fase IV entrega de la obra de carga general. Una vez se haya ejecutado la obra de carga general a cargo del solicitante o solicitantes en los términos previstos en el acuerdo, dentro de los quince (15) días siguientes a la expedición del visto bueno parte de la interventoría, que deberá incluir el costo total de la obra, y remitido el informe a las entidades, la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas y la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá emitirán un certificado de satisfacción del cumplimiento y ejecución del proyecto. De igual forma, estas dependencias deberán elaborar, en coordinación con los suscribientes del acuerdo, el acta de entrega de la obra y demás actos jurídicos y/o notariales a que haya lugar conforme con lo previsto en dicho documento, con la finalidad de realizar la transferencia de dominio de la obra a favor del Municipio de Cajicá.

La Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas del municipio de Cajicá deberá recibir materialmente la obra a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de satisfacción de la obra.

Emitida la certificación de recibo a satisfacción, la Secretaría de Planeación coordinará los tramites tendientes a realizar la transferencia de dominio de la obra por parte del contribuyente y a favor del Municipio de Cajicá. Esta actuación administrativa se adelantará con base en el acta de entrega de la obra la cual deberá describir la obra que se entrega y las responsabilidades del receptor de estas.

Artículo 15. Garantías. Para el inicio del Acuerdo y previo a la ejecución de las obras de infraestructura de carga general como mecanismo de pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción, el solicitante o el contratista a cargo de la obra, deberá constituir a favor del municipio de Cajicá o la entidad que este indique, una póliza de cumplimiento cuyo valor de la prima hará parte de los costos del proyecto, que ampare como mínimo:

- La estabilidad de la obra por el 30% del valor del contrato de obra con una vigencia igual al término de su duración y cinco (5) años más.
- Responsabilidad civil extracontractual por el 20% del valor del contrato de obra, por el tiempo de ejecución del contrato y tres (3) meses más.

Parágrafo 1. Amparos adicionales. El municipio de Cajicá podrá solicitar la constitución de amparos adicionales con miras a proteger el interés asegurable del Municipio, teniendo en cuenta entre otros

factores, el objeto y valor de la obra, así como la naturaleza de las obligaciones a cargo del solicitante en el marco del acuerdo. En los términos de este Decreto, los costos y gastos por concepto de Primas harán parte del presupuesto de la obra respectiva.

Parágrafo 2: El pago de la prima por la póliza de cumplimiento hará parte del presupuesto general de la obra de carga general a financiar y por tanto hará parte del pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción.

Artículo 16. Interventoría técnica de la obra. Cuando la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas establezca la necesidad de contar con una interventoría para ejecución de la obra de infraestructura de carga general mediante la cual se pagará el Impuesto de Delineación y Construcción, en el acuerdo a suscribir entre el Municipio de Cajicá y el contribuyente deberá incluirse una cláusula en virtud de la cual, a través del esquema fiduciario que se constituya para la ejecución de la obra, el contribuyente se obliga a contratar la respectiva interventoría técnica solicitada y efectuar los respectivos pagos necesarios para estos efectos.

Parágrafo 1. La contratación de una interventoría por parte del contribuyente será procedente cuando en concepto de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas de Cajicá, el seguimiento del contrato de ejecución de la obra de carga general suponga conocimientos especializados o cuando la complejidad o extensión de la misma lo justifiquen, la cual establecerá los requisitos de idoneidad y experiencia que deberá cumplir la interventoría.

Parágrafo 2. Los costos de interventoría deberán incluirse dentro de los costos totales del proyecto y esta será contratada por la fiducia como vocera y administradora del patrimonio autónomo con base en los términos de referencia que se elaboren siguiendo los lineamientos enviados por la entidad municipal competente.

El valor de la interventoría se obtendrá de determinar la labor que cumplirá la persona natural o jurídica, esto es la de controlar, exigir y verificar la ejecución y cumplimiento del contrato de obra, así como las especificaciones técnicas del mismo, conforme a lo que se establezca en los contratos celebrados para la ejecución de la obra.

Parágrafo 3. Para efectos de la entrega de la obra de carga general al Municipio de Cajicá o la entidad que esta designe, la interventoría será responsable de verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y el cronograma de ejecución, y deberá emitir informe o visto bueno para el recibo de las obras, y su régimen de responsabilidad será el señalado en la ley.

Artículo 17. Modificaciones y adiciones al acuerdo. Cuando el solicitante, previo a la finalización de la ejecución de la obra de carga general, solicite al Municipio de Cajicá modificaciones y adiciones al acuerdo, la administración municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes procederá a revisar la solicitud y tomará la decisión que corresponda, la cual deberá ser notificada al solicitante. En caso de que la administración municipal considere procedente realizar ajustes o modificaciones al acuerdo, se procederá a suscribir un otrosí al acuerdo inicialmente suscrito con el solicitante.

Parágrafo 1.: La solicitud del contribuyente deberá contener la respectiva justificación técnica, financiera y jurídica en que sustenta su petición de modificación del acuerdo, así como con el respectivo visto bueno del interventor, cuando cuente con interventoría.

Parágrafo 2.: Cualquier costo adicional que se requiera para la ejecución del proyecto, lo que incluye, pero sin limitarse a los costos imprevistos, podrán ser considerados dentro del pago del impuesto de Delineación y Construcción, siempre y cuando los mismos no superen en conjunto con el presupuesto inicial, el valor total del impuesto a pagar. Si los costos adicionales exceden el valor total del impuesto a pagar, deberán ser compensados por el municipio de Cajicá respecto de otros impuestos, especialmente de Delineación y Construcción, cuyo hecho generador se presente en

cualquier zona del Municipio, cuyo sujeto pasivo sea el solicitante bajo las reglas de la compensación.

Capítulo IV Contrato de fiducia

Artículo 18. Administración y gestión de los recursos en dinero aportados por el contribuyente para el pago anticipado con obras de carga general del impuesto de delineación y construcción. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del acuerdo de que trata el capítulo anterior, los solicitantes deberán celebrar un contrato de fiducia mercantil irrevocable. A través de este contrato se constituirá un patrimonio autónomo que permitirá la administración de los recursos destinados a la financiación y ejecución de las obras de carga general señaladas.

Parágrafo 1. El texto y las condiciones del contrato de fiducia serán definidos por el solicitante, correspondiendo al municipio de Cajicá, en su calidad de beneficiario final de las obras de carga general, suscribir el contrato y/o declarar que conoce su contenido.

Parágrafo 2. El contrato de fiducia mercantil estará regido en su totalidad por las disposiciones del derecho privado.

Artículo 19. Negocio jurídico. El negocio jurídico principal para materializar el pago anticipado en especie del impuesto de Delineación y Construcción, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto, será un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos.

Este mecanismo permitirá gestionar los recursos destinados a financiar la ejecución de las obras de carga general que sustentan el pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción, como requisito previo a la expedición de la licencia o licencias de Urbanización, parcelación y/o construcción, en los términos establecidos en el presente Decreto.

Parágrafo 1. El porcentaje del aporte financiero determinará la proporción en que los adherentes podrán destinar sus aportes para la satisfacción de su obligación tributaria, mediante el mecanismo de pago anticipado en especie del impuesto de Delineación y Construcción en los términos que se establezcan en el fideicomiso y el acuerdo correspondiente.

Parágrafo 2. En caso de que se requieran fuentes de financiación adicionales para la ejecución de una obra de carga general, dichos recursos podrán ser administrados en el mismo Fideicomiso, pero en subcuentas independientes. En este caso, el texto del Acuerdo deberá indicar la fase o etapa de la obra de carga general a financiar con sujeción a lo dispuesto en este Decreto.

Artículo 20. Monto de los aportes. Los recursos administrados en el fideicomiso deberán garantizar la cobertura del 100% del costo total estimado para la ejecución de la obra, conforme a lo establecido en el presupuesto presentado por el solicitante, que deberá contar con el concepto de pertinencia que trata el artículo 5 del presente Decreto, y estar contenido en el(los) acuerdo(s) suscrito por la administración de Cajicá. Dichos recursos se entregarán como pago en especie al Municipio para efectos de la satisfacción del impuesto de delineación y construcción que sea generado por el licenciamiento para la construcción, urbanización y/o parcelación de las unidades particulares de los solicitantes, podrán administrarse en una subcuenta independiente, comoquiera que los recursos aportados representan el total del impuesto de delineación y construcción. Los rendimientos económicos del fideicomiso pertenecerán a los fideicomitentes, quienes asumirán los costos derivados de la celebración del contrato de fiducia y la comisión fiduciaria, los cuales podrán ser cubiertos por los rendimientos económicos del mismo. Al momento de liquidación del fideicomiso en caso de excedentes económicos los fideicomitentes podrán solicitar el reembolso de dichos recursos

Artículo 21: Partes del patrimonio autónomo. Las partes del fideicomiso serán las que se establecen a continuación:

1. Fiduciaria: Sociedad fiduciaria debidamente constituida, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, seleccionada por el solicitante conforme a su régimen jurídico y al principio de libre iniciativa empresarial.

2. Fideicomitentes: Serán los aportantes de recursos que se vinculen en calidad de fideicomitente(s) del patrimonio autónomo, efectúe(n) aportes en dinero para la financiación y ejecución de las obras de carga general acordadas en el acuerdo.

Parágrafo: El municipio de Cajicá, o la entidad o entidades que esta indique respecto de una determinada obra de carga general, tendrá la calidad de Beneficiario condicionado en el contrato de fiducia al que se refiere este Decreto; como consecuencia de lo anterior, no tendrá la calidad de fideicomitente en el contrato de fiducia.

Artículo 22: Administración del fideicomiso. El fideicomiso tendrá la facultad de celebrar, con cargo a los recursos fideicomitados, cualquier acto o contrato que le sean útiles y necesarios para la consecución de la finalidad del mismo. Los desembolsos que se realicen con cargo a los recursos administrados con destino a terceros que sean contratistas de obra, u otros, serán instruidos de acuerdo con las condiciones establecidas en su acto de constitución.

Respecto de los desembolsos que instruya el fideicomitente a favor del interventor, los mismos contarán con el visto bueno del comité de seguimiento designado por el municipio de Cajicá.

Artículo 23. Certificaciones. La entidad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo constituido para la administración de los recursos destinados a la financiación y ejecución de las obras de carga general aprobadas por el Municipio emitirá una certificación que acredite el monto de los recursos aportados por el contribuyente para la ejecución de dichas obras como pago anticipado en especie del impuesto de Delineación y Construcción.

Para los efectos de los aportes realizados por terceros sin obligaciones de ejecución, la certificación contendrá las manzanas y/o inmuebles a cuyo licenciamiento serán imputados los recursos aportados.

Dicha certificación permitirá al contribuyente, tanto fideicomitente como tercero aportante por cuenta de dicho fideicomitente, acreditar el pago anticipado del impuesto de Delineación y Construcción ante la Secretaría de Hacienda, lo que habilitará a la curaduría urbana correspondiente para expedir la o las licencias urbanísticas solicitadas para el proyecto a desarrollar, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin que en el momento del trámite o solicitud se genere a su cargo una nueva obligación de pago del tributo.

Parágrafo 1: Para efectos de la entrega de la obra, la entidad fiduciaria emitirá una certificación dirigida a la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas, en la que consten los costos y gastos reportados por el fideicomitente para la ejecución de la obra de carga general.

Deberán expedirse tantas certificaciones como hitos del acuerdo cuando así se pacte en él, entendidos estos como cada una de las divisiones del Proyecto. En caso de que en el acuerdo no se pacten hitos, la entidad fiduciaria emitirá una única certificación que corresponderá al monto total de lo aportado y los costos y gastos reportados para la ejecución de la obra.

Parágrafo 2. La entidad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo constituido para la administración de los recursos destinados a la financiación y ejecución de las obras de carga general no intervendrá en el trámite de acreditación del pago del impuesto ante el municipio, siendo responsable únicamente de expedir las certificaciones mencionadas en el presente artículo.

Capítulo V Obligación tributaria

Artículo 24. Declaración del impuesto de delineación y construcción. Con base en el artículo 154 del Acuerdo 12 de 2020, y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, el impuesto de delineación y construcción se causa cada vez que se configure su hecho generador, por lo que su pago es necesario para la expedición de la respectiva licencia. Para efectos de la aplicación del mecanismo de que trata el presente Decreto, el aporte al patrimonio autónomo que realicen los solicitantes y que en los términos del artículo 23 del presente Decreto sea certificado por la entidad fiduciaria, permitirá acreditar el pago del impuesto de delineación y construcción que se genere por el licenciamiento que sobre las unidades particulares realice el solicitante, al margen de la obligación a su cargo de ejecución y entrega de la obra de carga general.

En esta declaración, el contribuyente deberá tasar el impuesto total a cargo, con base en las reglas establecidas de determinación de base gravable y tarifa contenidas en los artículos 157 y 158 del Acuerdo 12 de 2020 de Cajicá, y al mismo se imputará lo certificado por la entidad fiduciaria en los términos del artículo 23 del presente Decreto.

Para efectos de esta declaración del Impuesto de Delineación y Construcción, el contribuyente deberá allegar la certificación expedida por la entidad fiduciaria en donde conste el monto de los recursos aportados al fideicomiso constituido para la ejecución de la obra de carga general.

El Municipio de Cajicá podrá exigir el cumplimiento de la ejecución y entrega de la obra de carga general financiada por medio de las obligaciones concretas que asuman los solicitantes en el contrato de fiducia y en el acuerdo de que tratan los capítulos IV y III respectivamente del presente Decreto. Por esto, la licencia solicitada podrá expedirse allegando la certificación de aportes de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Artículo 25. Devolución de excedentes.

En caso de que, realizada la liquidación definitiva del impuesto de delineación y construcción, e imputados los recursos aportados y ejecutados a título de pago anticipado de este impuesto, se generen excedentes que hayan sido aportados por el contribuyente al patrimonio autónomo constituido para efectos de la efectiva ejecución de la obra de carga general, el contribuyente podrá hacer uso de los procedimientos de compensación y/o devolución de pago en exceso contenido en los artículos 512 y siguientes del Acuerdo 012 de 2020 de Cajicá, para lo cual se deberá surtir el procedimiento allí señalado por parte del solicitante.

Capítulo VI Disposiciones y varios

Artículo 26. Titularidad del derecho de dominio y efectos sobre el pago anticipado del impuesto de delineación y construcción. En el evento de un cambio en el o los titulares del derecho de dominio de un predio sujeto a una licencia urbanística vinculada al procedimiento regulado en el presente Decreto, el nuevo titular del derecho de dominio no deberá realizar nuevamente dicho pago, comoquiera que el mismo ya ha sido anticipado a título de aporte al patrimonio autónomo por parte del antiguo titular del derecho de dominio del inmueble y la licencia urbanística respectiva.

Lo anterior aplica exclusivamente respecto del mismo hecho generador del impuesto previamente cubierto mediante el pago anticipado, conforme a las condiciones establecidas en el acto administrativo correspondiente.

Parágrafo. El reconocimiento de este tratamiento estará sujeto a la verificación por parte de la Secretaría de Hacienda, en coordinación con las Secretarías competentes, de que el pago anticipado en especie fue efectivamente realizado y que cubrió la totalidad del hecho generador correspondiente al impuesto de delineación y construcción asociado al predio en cuestión.

Artículo 27. Vigencia y derogatorias. El presente acto administrativo rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

FABIOLA JÁCOME RINCÓN
Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó	Hugo Alejandro Palacios		Asesor Externo Despacho Alcaldesa
	Dra. Martha Nieto Ayala		Secretaria Jurídica
Revisó y aprobó			
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.			