



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 50 DE 2016 (02 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE PRECISAN LINEAMIENTOS RELACIONADOS CON LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, DEFINIDO EN EL ACUERDO 100 DE 2016".

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA
En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 100 de 2016, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan, 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 Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los decretos nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, adopción y contenido.

Que el Decreto Nacional 19 de 2012 estableció en su artículo 184 que los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante Acuerdo 100 de 2016, el Concejo municipal adoptó la revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del municipio de Chía - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000.

Que la Sección Quinta del Capítulo 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 reglamenta las cargas y los beneficios en los planes parciales y comprende los artículos 2.2.4.1.5.1. y 2.2.4.1.5.2.

Que el artículo 2.2.4.1.5.1. en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define las cargas locales como aquellas " *...que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.*"

Que de conformidad con el artículo. 2.2.4.1.5.2 del Decreto Reglamentario único 1077 de 2015, se establece que 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.

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

Que el artículo 95 del Plan de Ordenamiento Territorial de Chía estableció el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Que dentro de los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda definidos en la Ley 1537 de 2012, en su Artículo 2, literal a) establece la promoción de mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Que la Sentencia del Río Bogotá establece: "Los municipios de las Cuencas Alta y Media, en especial la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, de conformidad con los POT, velarán por la recuperación y por la protección de las Zonas de Ronda de las quebradas y afluentes de que dan cuenta las pretensiones, como las del RÍO BOGOTÁ en los términos dispuestos en la parte motiva de este fallo"

Que en merito de lo expuesto el Alcalde Municipal de Chía;

DECRETA:

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. OBJETO. El presente Decreto tiene como objeto establecer los lineamientos para la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, definido en el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 95 del Acuerdo 100 de 2016.

Artículo 2. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones del presente decreto aplican para proyectos de vivienda de interés social como resultado del desarrollo de las zonas de expansión urbana, para los predios adyacentes a

la ronda del Río Bogotá y Río Frío dentro de las zonas de expansión urbana y para los predios ubicados en el suelo suburbano con actividad comercio y servicios.

Artículo 3. DEFINICIONES. Para efectos de aplicación del presente Decreto, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

RONDA HIDRÁULICA: Zona de protección ambiental e hidráulica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela o alrededor de los cuerpos de agua, medida a partir de la línea de mareas máximas (máxima inundación), de hasta 30 metros de ancho destinada principalmente al manejo hidráulico y la restauración ecológica.

ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

CESIÓN TIPO A: Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá ceder al Municipio, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio, de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas del sistema vial local público.

CAPITULO II. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

Artículo 4. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Para los predios a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad en el desarrollo de vivienda de interés social, cuando asuman cargas generales en las siguientes modalidades:

- a. Aporte de suelo adicional con destino al uso de parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, las cuales deberán entregarse dotadas y construidas.
- b. Aporte de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos y/o suelos requeridos para la construcción de equipamientos colectivos.
- c. 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, en coherencia con el reparto equitativo de cargas y los beneficios obtenidos.
- d. 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, 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 y conformación de espacio público efectivo.	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos.	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos.	1	2
Obras de la malla vial arterial.	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	3
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos.	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	3
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos.	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	3

Parágrafo Primero: Se podrán desarrollar proyectos habitacionales y de comercio y servicios hasta máximo doce (12) pisos de conformidad con las alturas definidas en el Artículo 104 del Acuerdo 100 de 2016.

Parágrafo Segundo: Quienes participen en el sistema de reparto citado aquí, deberán suscribir un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, o de administración inmobiliaria, 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) en las condiciones que determine el plan parcial a favor del municipio.

Parágrafo Tercero: 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, del cual debe hacer parte la administración municipal.

Parágrafo Cuarto: 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.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

Parágrafo Quinto: La supervisión de las obras la realizará el municipio durante su ejecución y de la correspondiente interventoría. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos de la obra.

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

Parágrafo Séptimo: 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 Octavo: 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 de construcción, presentando ante el Departamento Administrativo 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 (plan parcial o licencia de construcción).

Parágrafo Noveno: 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 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.

ARTICULO 5. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES – ALTURAS. El manejo de las alturas para los proyectos que desarrollen vivienda de interés social en suelo de expansión urbana y que se acojan a lo definido en el Artículo 4 del presente decreto, se hará conforme a lo establecido en el Artículo 104 del Acuerdo 100 de 2016.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

ARTICULO 6. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO RURAL SUBURBANO. Para los predios rurales, clasificados como suburbano, actividad comercio y servicios, podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad, acogiéndose a lo establecido en el Artículo 4 del presente Decreto, en concordancia con lo definido en la ficha normativa NUG-R-12 del Artículo 144 del Acuerdo 100 de 2016.

Artículo 7. APROVECHAMIENTO DE SUELOS UBICADOS EN ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL. Para los predios adyacentes a la ronda del Río Bogotá y Río Frío, dentro de las zonas de expansión urbana, se permitirá el aprovechamiento de los suelos que se encuentran ubicados dentro de la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA), definida en el Artículo 3 del presente Decreto.

Dicho aprovechamiento se establece de acuerdo con la siguiente equivalencia:

Por cada Tres (3) metros cuadrados de zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA) entregados al municipio, se otorgará al desarrollador del plan parcial Un (1) metro cuadrado de construcción.

Parágrafo Primero: Los suelos cedidos según lo definido en el presente artículo, serán recibidos de acuerdo con el procedimiento establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial – IDUVI, previa concertación con dicha entidad, y no entran a formar parte de las cesiones Tipo A, harán parte de las cargas generales asumidas por el plan parcial.

Parágrafo Segundo: Los usos asignados a los predios descritos en este artículo no podrán ser modificados y se registrarán por lo establecido en el Artículo 37, ficha NEEP-U-02 y en el Artículo 117, ficha NUG-R-01, del Acuerdo 100 de 2016, de la siguiente manera:

ÁREA URBANA – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		Ficha NEEP - U - 02
RONDA DE RÍO FRÍO		
USOS		
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, conformar la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.	
Usos Condicionados	Los definidos de acuerdo con la normatividad ambiental legal vigente, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.	
Usos Prohibidos	Todos los demás.	

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

ÁREAS DE PROTECCIÓN RURAL	
ÁREAS PERIFÉRICAS A CUERPOS DE AGUA, CAUCES DE AGUA, CHUCUAS, HUMEDALES Y VALLADOS	
Ficha No. NUG - R - 01	
USOS	
Uso Principal	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, conformar la malla ambiental.
Usos Compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.
Usos Condicionados	Los definidos de acuerdo con la normatividad ambiental legal vigente, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.
Usos Prohibidos	Todos los demás.

Parágrafo Tercero: No se podrán recibir predios que se encuentren dentro de zonas de riesgo no mitigable de inundación, para lo cual se deberá realizar estudios de riesgo de detalle de acuerdo con lo definido en el Decreto 1807 de 2014.

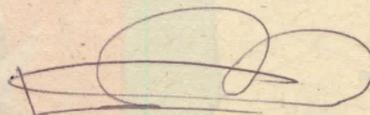
Parágrafo Cuarto: A cargo del desarrollador o constructor quedará realizar las obras de mitigación del riesgo necesarias, según las determinaciones técnicas que establezcan las autoridades competentes

Parágrafo Quinto: Para la adquisición de los predios en zona de manejo y protección ambiental del Río Bogotá y del Río Frio, que no estén dentro de los suelos de expansión urbana, deberán ser declarados como de utilidad pública y su adquisición la definirán las autoridades competentes de acuerdo con el procedimiento establecido

ARTÍCULO 8. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Municipio de Chía, Cundinamarca, a los dos (02) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).



LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal

Revisó: Jorge Enrique Ramírez Hernández - Director Departamento Administrativo de Planeación
 Revisó: Hilda Alfonso Parada - Director de Ordenamiento Territorial
 Revisó: Luz Aurora Espinoza Tobar - Jefe Oficina Asésora Jurídica

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA