



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

### DECRETO NÚMERO 81 DE 2018 (16 DE NOVIEMBRE )

**"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES ANTICIPADAS, DENTRO DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, PARA LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

#### **EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren los artículo 51, 58, de la Constitución Política de Colombia, artículo 93 de la Ley 136 de 1994, Decreto Número 1077 de 2015 y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 38° de la Ley 388 de 1997, señalo "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".

Que el Artículo 50° Ibídem consagró: "*Índices de edificabilidad. Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo"*

Que el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 modificado parcialmente por el artículo 25 de la Ley 1150 de 2007 dispuso "*Los encargos fiduciarios que celebren las entidades estatales con las sociedades fiduciarias autorizadas por la Superintendencia Bancaria, tendrán por objeto la administración o el manejo de los recursos vinculados a los contratos que tales entidades celebren. Lo anterior sin perjuicio de lo previsto en el numeral 20 del artículo 25 de esta ley.*

*Los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia pública sólo podrán celebrarse por las entidades estatales con estricta sujeción a lo dispuesto en el presente estatuto, únicamente para objetos y con plazos precisamente determinados. En ningún caso las entidades públicas fideicomitentes podrán delegar en las sociedades fiduciarias la adjudicación de los contratos que se celebren en desarrollo del encargo o de la fiducia pública, ni pactar su remuneración con cargo a los rendimientos del fideicomiso, salvo que éstos se encuentren presupuestados.*

*La selección de las sociedades fiduciarias a contratar, sea pública o privada se hará con rigurosa observancia del procedimiento de licitación o concurso previsto en esta ley. No obstante, los excedentes de tesorería de las entidades*

estatales, se podrán invertir directamente en fondos comunes ordinarios administrados por sociedades fiduciarias, sin necesidad de acudir a un proceso de licitación pública".

Que el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, 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. 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, 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". (Subrayado fuera de texto).

Que a través del Acuerdo Municipal 100 de 2016 el Concejo de Chía expidió la "Revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial –POT- del municipio de Chía- Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000" (en adelante POT).

Que en el artículo 5º del POT se estableció como uno de los principios que rigen el logro de los objetivos planteados en el mismo, así como la ejecución de las acciones previstas para el desarrollo de tales objetivos el siguiente: "Las cargas y beneficios que resulten de la ejecución de las acciones del POT, serán distribuidas en forma equitativa entre los diferentes intereses sociales y económicos partícipes".

Que así mismo el Acuerdo No. 100 de 2016 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT - DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 17 DE 2000" consagró:

Artículo 95. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Los propietarios de los predios a los que se les 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, que sean objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios.

podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad 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, 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 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

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Parágrafo Primero: 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 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 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 durante la ejecución de la obra 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 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 el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio 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 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 (Macroproyecto, plan parcial o licencia de construcción).

*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 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 mediante el Decreto Municipal 31 del 19 de mayo de 2017 se adoptó la política y plan maestro de espacio público, mediante el cual se estableció en el artículo 2. como principio de la política el siguiente: "d. Reparto equitativo de cargas y beneficios: Se reconoce como resultado del principio de igualdad y resulta ser el fundamento de la distribución de equitativa de oportunidades y los beneficios del desarrollo. Las cargas y beneficios que resulten de la ejecución de las acciones del POT, serán distribuidas en forma equitativa entre los diferentes intereses sociales y económicos partícipes".

Que mediante el Decreto en mención se determinó como objetivo del plan maestro de espacio público en su artículo 6. el siguiente: "1. Habilitar nuevo espacio público efectivo, de circulación y permanencia, priorizando las áreas con mayores deficiencias, tanto en suelo rural como urbano, con el fin de consolidar un sistema de espacio público, cuyos componentes naturales y construidos estén distribuidos de manera equitativa en relación con los requerimientos de la población, cumplan su carácter articulador y estructurador del territorio y eleven la calidad ambiental, espacial y funcional".

Que el plan maestro de espacio público determinó en su capítulo III las maneras en las cuales se podría generar el espacio público municipal en donde se estableció la siguiente: "1. Mediante las obligaciones urbanísticas derivadas del proceso de desarrollo por urbanización, parcelación o edificación de inmuebles, destinadas a espacios públicos de encuentro y permanencia, a espacios públicos de conexión y a los equipamientos públicos".

Que mediante Decreto 32 del 19 de mayo de 2017 se adoptaron los componentes de la política de espacio público para el sistema de equipamientos y el plan maestro de equipamientos para el Municipio de Chia, que dentro de los principios aplicables a dicho plan se estableció el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios en los términos de la política de espacio público.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Que dentro de los objetivos establecidos en el artículo 6 del Decreto en mención se estableció entre otros el siguiente: "1. *Identificar las necesidades de nuevos equipamientos colectivos en el Municipio, priorizando las áreas con mayores deficiencias, tanto en suelo rural como urbano, con el fin de construir un sistema de equipamientos cuyas áreas, edificaciones y servicios sociales estén distribuidos de manera equitativa, en relación con las necesidades de su población; con el fin de que cumplan con su carácter de articulador y estructurador del territorio y eleven la calidad del espacio y su funcionalidad*".

Que sin perjuicio de los mecanismos de adquisición del suelo previstos en los artículos 10 y siguientes la Ley 9 de 1989 y sus modificaciones adoptadas en los artículos 59 y siguientes de la Ley 388 de 1997, se hace necesario para el municipio, establecer instrumentos que faciliten la transferencia de suelo y/o la ejecución de obras de carga general, a cambio de beneficios urbanísticos, ante la dificultad de apropiar recursos públicos de cara a contraprestaciones económicas.

Que para tal efecto, es posible regular el sistema de reparto de cargas y beneficios como instrumento de financiación del suelo de manera que posibilite la asunción voluntaria de cargas generales de manera anticipada a la obtención de instrumentos de desarrollo urbanístico, a cambio de beneficios urbanísticos que se hagan efectivos en proyectos futuros.

Que por medio del Decreto Municipal 50 de 2016 se reglamentó el artículo 95 del POT previamente citado, estableciendo los lineamientos para la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en el Municipio de Chía 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*", dentro del trámite de adopción de planes parciales.

Que tanto el artículo 95 del POT como el Decreto municipal 50 de 2016 reglamentan la asunción de cargas generales dentro del trámite de solicitud de licencias de urbanismo y adopción de planes parciales, sin establecer instrumentos que permitan el aporte de suelo y/u obra de carga general que, de manera previa o anticipada a los trámites mencionados, sean asumidos de forma voluntaria por los particulares interesados, a cambio de obtener beneficios urbanísticos adicionales.

Que teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 95 del POT, conforme con el cual se posibilita la adquisición de suelo y ejecución de obras de carga general a cambio de beneficios urbanísticos de mayor edificabilidad y dada la apremiante necesidad del municipio de ejecutar los proyectos de infraestructura requeridos, se encuentra procedente establecer los mecanismos para el aporte voluntario anticipado de cargas generales por parte de particulares interesados en obtener beneficios urbanísticos adicionales aplicables a proyectos urbanísticos futuros en predios localizados en suelo urbano y de expansión urbana, en tratamiento urbanístico de desarrollo en el Municipio de Chía.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Que el artículo 185 del Acuerdo 100 de 2016 determinó que el "Alcalde Municipal reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten".

Que en mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Los propietarios de los predios sobre los cuales la administración municipal haya definido previamente la ejecución o ampliación de algún proyecto, y que se localicen sobre el suelo urbano o de expansión urbana, en tratamiento urbanístico de desarrollo, podrán asumir cargas generales de manera anticipada, bien sea cediendo suelo al municipio o ejecutando obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 95 del Acuerdo 100 de 2016.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Para la asunción de dichas cargas no se requiere que se encuentre en trámite una solicitud de licencia o formulación de plan parcial, siempre que las cargas generales a asumir sean necesarias para el desarrollo de proyectos prioritarios para el Municipio.

**ARTÍCULO TERCERO:** Las equivalencias en cuanto a los beneficios obtenidos por la asunción de cargas son las establecidas en el artículo 95 del Acuerdo 100 de 2016.

**PARAGRAFO:** El valor de la obra a realizar a través del mecanismo de cargas anticipadas, se cuantificará en salarios mínimos mensuales vigentes (SMMLV) en el momento de ejecución de la obra.

**ARTÍCULO CUARTO:** Para la asunción de cargas se seguirá el procedimiento descrito en el artículo 95 del Acuerdo 100 de 2016. Una vez se realice una solicitud de licencia o se formule el plan parcial, los propietarios y/o desarrolladores harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad, 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 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.

**PARÁGRAFO:** La certificación que emita el fideicomiso será suficiente para invocar la consolidación del derecho a recibir los beneficios urbanísticos adicionales, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, planes parciales o licencias de urbanización o reurbanización ante la autoridad competente, y que se harán efectivos en la licencia de construcción.

Para todos los efectos legales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo

el respaldo del Municipio de Chía y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

**ARTICULO QUINTO:** El uso de la mayor edificabilidad podrá hacerse efectivo dentro del mismo plan parcial, en otros planes parciales definidos en el Acuerdo 100 de 2016 o en el suelo urbano con tratamiento de desarrollo identificado en el Plano CU-06 del mencionado Acuerdo.

**ARTICULO SEXTO:** El uso de la mayor edificabilidad se hará efectivo a través de la licencia de construcción respectiva, la cual determinará su vigencia, presentando la certificación expedida por el fideicomiso. Dicha certificación será suficiente para dar aplicación a las equivalencias respectivas.

**ARTICULO SEPTIMO:** Quienes participen en el desarrollo y ejecución de las obras de carga general de que trata este Decreto, deberán suscribir uno o varios contratos de fiducia mercantil irrevocable de cualquier modalidad que permitan la administración de los suelos de carga general y la ejecución de obras de carga general y su transferencia (obras y/o suelos) al municipio de Chía y/o a las demás entidades competentes beneficiarias.

Sin perjuicio de la participación de las entidades citadas, el fideicomiso que se constituya conforme a las reglas aquí señaladas, se regirá en su integridad por las normas de derecho privado en los términos de la Ley 388 de 1997, incluyendo la selección de la sociedad fiduciaria.

Los costos y gastos derivados de la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso serán asumidos con cargos a los recursos dinerarios fideicomitidos.

**ARTICULO OCTAVO:** Serán partes el Fiduciario, y como fideicomitentes, los aportantes de suelos y/o terceros aportantes que voluntariamente asuman la ejecución de las obras de carga general.

El municipio de Chía y/o las entidades del orden municipal destinatarias de las cargas generales que el primero indique, participarán en los contratos de fiducia, como beneficiarios de los suelos y/u obras correspondientes a las cargas generales que se establezcan, sin que por tal situación adquieran la calidad de Fideicomitentes del fideicomiso.

En caso de que la ejecución de las Obras de Carga General objeto de reparto de cargas y beneficios se dé por fases, adquirirá el Municipio, o la entidad que éste designe, la calidad de beneficiario respecto de la respectiva fase o fases, una vez las obras correspondientes hayan concluido. También podrán ser beneficiarios del Fideicomiso las entidades privadas que en el marco de la ley deban ser beneficiarias de las cargas generales previstas en este decreto, como por ejemplo las empresas de servicios públicos.

**ARTICULO NOVENO:** Para efectos de la aplicación del beneficio consistente en el aumento de edificabilidad dispuesto en el presente Decreto por asunción de carga general, el fiduciario certificará:

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

1. La fecha de celebración del contrato de fiducia;
2. El importe total de la obra de carga general o de la fase de la misma que haya sido ejecutada, esto es, los costos que hayan sido asumidos para la ejecución de la obra.
3. Los metros cuadrados de los inmuebles transferidos a los fideicomisos, de conformidad con la escritura pública de transferencia al mismo.
4. El total de los metros cuadrados de construcción adicional a que sean equivalentes las cargas generales como beneficio urbanístico futuro.

Cuando se trate de obras de carga general, como requisito para la certificación a la que se refiere este punto, deberá la fiduciaria previamente contar con el visto bueno previo del interventor respecto de la ejecución total o de la fase de la misma y sobre su ejecución de conformidad con los planos, estudios y diseños técnicos aprobados por el beneficiario de la obra y/o el comité fiduciario al que se refiere este Decreto.

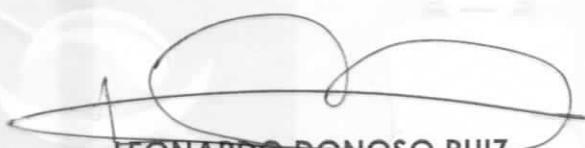
Para efectos de determinar el costo de la obra de carga general o parte de la misma a entregar, se tendrá en cuenta el valor efectivo de la misma con base en la información entregada por quien haya asumido la carga, que cuente con el visto bueno del Interventor y aprobación por parte del mencionado Comité Fiduciario al que se refiere este Decreto.

**ARTICULO DECIMO:** A través de un acto Administrativo emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial o la dependencia que haga sus veces, quedarán definidas las cargas a compensar de acuerdo con los proyectos establecidos en el Acuerdo 100 de 2016.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

#### **PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Chía, Cundinamarca a los dieciséis (16) días del mes de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).

  
**LEONARDO DONOSO RUIZ**  
Alcalde Municipal de Chía

Revisó: Dra. LUZ AURORA ESPINOZA TOBAR - Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Elaboró: Ing. HILDA ALFONSO PARADA, - Directora Ordenamiento Territorial

*AP.*  
*[Signature]*

*ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA*