

BORRADOR DECRETO MUNICIPAL N°.
()

“Por medio del cual se reglamenta el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá y se dictan otras disposiciones”

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ, CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 1, 2, 311, 313 y 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto compilatorio 239 de 2025 mediante el cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT del Municipio de Cajicá, y

CONSIDERANDO

Que conforme al numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política se establece como atribuciones del Alcalde, entre otras, *“1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo”*; así mismo el numeral 3 señala: *“3. Dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar o remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes”*.

Que la ley 388 de 1997, en su artículo 2 consagra los principios en que se fundamenta el ordenamiento del territorio, como son: a. La función social y ecológica de la propiedad, b. la prevalencia del interés general sobre el particular, y c. la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que la ley 388 de 1997, en su artículo 38 establece en desarrollo del principio de igualdad, el reparto equitativo de cargas y beneficios en los siguientes términos:

“ARTICULO 38. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. *En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.

Que es así como el sistema de reparto de cargas y beneficios, como uno de los principios del ordenamiento territorial, responde al derecho fundamental de la igualdad consagrado en la constitución y la ley, para lo cual debe cumplir igualmente con los siguientes principios:

- a. Equidad: Todos los aportantes tienen derecho a participar de los beneficios en proporción a sus aportes y de las cargas en proporción a los beneficios.
- b. Igualdad: Todas las condiciones del desarrollo deben ser iguales para todos, a menos que existan restricciones externas o por otros conceptos que no lo permitan.
- c. Causalidad: El derecho real a los beneficios solo se adquiere con el otorgamiento de las cargas u obligaciones urbanísticas.

Que el sistema de reparto de cargas y beneficios hace parte de los instrumentos de gestión y financiación que son adoptados en el ordenamiento territorial.

Que por su parte el Decreto Único 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo 2.2.5.7.1, adicionado por el artículo 5 del Decreto 1783 de 2021 del Ministerio de Vivienda, señala la reglamentación en relación con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

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

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

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

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

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

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

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

Que las cargas generales están asociadas a los suelos necesarios para la debida dotación de infraestructura de los municipios destinados a la malla vial arterial, espacio público, equipamientos y/o redes matrices de servicios públicos, así como el costo de desarrollo y/o ejecución de dichas infraestructuras, las cuales son distribuidas entre los propietarios de suelo de toda el área beneficiaria de las mismas y deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas. De este modo, si el desarrollo urbanístico está en la capacidad de asumir las cargas generales, las debe financiar a través de uno cualquiera de los instrumentos de financiación del ordenamiento territorial.

Que dentro de las cargas generales se encuentran los requerimientos de suelo y la construcción de la infraestructura vial arterial y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo de interés general. El suelo de la estructura ecológica principal. Las redes matrices y troncales de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción. El suelo y la construcción de parques urbanos de la red general, en general la infraestructura vial municipal en los términos establecidos en los componente general, urbano y rural del PBOT.

Que el Decreto Único 1077 de 2015 en su artículo **2.2.4.1.5.2** consagra:

"Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su

equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO. *La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."*

Que el Municipio de Cajicá, mediante el Decreto Municipal 142 de 2022 reglamentó inicialmente el instrumento de gestión del ordenamiento territorial denominado "Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios", lo anterior en vigencia y aplicación del Acuerdo Municipal N° 16 de 2014, y en plena concordancia con el Decreto N°. 1783 de 2021.

Que el Decreto compilatorio 239 de 2025 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá reguló conforme al Acuerdo Municipal N° 04 de 2025, entre otros, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, señalando en sus artículos 110, 111, 112 y 113 las disposiciones básicas para su implementación, definiendo las cargas generales y los derechos de edificabilidad adicional asociados, en los términos que se describen a continuación.

"Artículo 110. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. *Modifíquese el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así: Artículo 97. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Aplicación del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios se realizará en los siguientes términos, conforme a las normas legales y reglamentarias de este sistema. Los propietarios de los predios localizados en suelo de expansión urbana previa adopción plan parcial, en suelo urbano que se le haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, en suelo rural de desarrollo restringido (rural y rural suburbano), previa aprobación de la licencia urbanística respectiva, podrán ser objeto de la aplicación de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios a través de las acciones o actuaciones urbanísticas que autoricen su desarrollo.*

En aplicación de lo anteriormente expuesto se podrá aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, la densidad y la intensidad de los usos siempre que se asuma de manera voluntaria una o varias de las siguientes cargas generales: a. Cesión de suelos para la malla vial arterial y complementaria y/o ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial. b. Cesión de suelos adicionales a las exigidas para parques y/o ejecución directa o asunción del costo de su dotación. c. Cesión de suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos y/o ejecución directa o asunción del costo de su construcción. d. Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios como las plantas de tratamiento de aguas residuales, las plantas de tratamiento de potabilización, sus obras conexas, entre otras, y/o ejecución directa o asunción del costo de su construcción.

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

Parágrafo 2. Los índices de construcción adicional, la densidad adicional y la intensidad de los usos serán objeto de reglamentación posterior y en el caso de los suelos sometidos a plan parcial se definirán en el instrumento que lo adopte.

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

Parágrafo 4: Definición de cargas urbanísticas: se acogen las siguientes definiciones para el sistema de cargas y beneficios:

- Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización. son cargas locales Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. A cargo de los urbanizadores
- Son cargas generales: 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; la implementación del sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios está orientada a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores”.

“Artículo 112. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL DERIVADA DE LA ASUNCIÓN VOLUNTARIA DE CARGAS GENERALES.

Para el reconocimiento de la edificación adicional derivada de la asunción voluntaria de cargas generales se deberá acreditar la entrega jurídica de los suelos y/o la ejecución de las obras en los términos y condiciones establecidos en las acciones o actuaciones urbanísticas. En ningún caso se podrá superar el rango máximo de edificabilidad previsto para la clasificación del suelo donde se ubica el proyecto de acuerdo con la reglamentación que se expida para el efecto, la cual no podrá contravenir lo consagrado en el presente acuerdo.

El aumento de la edificabilidad se establecerá directamente en el plan parcial, las licencias de urbanización, parcelación y/o construcción. El Curador Urbano deberá informar y concertar con las autoridades municipales competentes sobre la solicitud de autorización del aumento de edificabilidad, según la carga general de que se trate, en forma previa a conceder la edificabilidad adicional.

PARÁGRAFO. El Municipio reglamentará las condiciones para la ejecución de las cargas generales para lo cual podrá incluir, entre otros aspectos, los requisitos para la celebración

de acuerdos directos o contratos de fiducia para la ejecución de las cargas generales, la transferencia jurídica y entrega material de los suelos y las obras respectivas, la elaboración de estudios y diseños, el presupuesto y su aprobación por parte del Comité técnico o Fiduciario, la supervisión de la ejecución de las obras, la interventoría y la asunción de los costos derivados de las mismas”.

“Artículo 113. DEFINICIÓN DE BENEFICIOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN FUNCIÓN DE LA ASUNCIÓN VOLUNTARIA DE CARGAS GENERALES La edificabilidad adicional que se generará producto de la asunción voluntaria de cargas generales de que trata los artículos precedentes se calcula de acuerdo con las siguientes equivalencias:

TIPO DE CARGA GENERAL: CESIÓN DE SUELOS	METROS CUADRADOS DE SUELO DE CESIÓN ADICIONAL	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
		SUELO URBANO	SUELO RURAL
Cesión de suelos para la malla vial arterial y complementaria	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelos adicionales a las exigidas para parques y zonas verdes	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios	1 m2	2 m2	1 m2
TIPO DE CARGA GENERAL: EJECUCIÓN DIRECTA O ASUNCIÓN DE COSTOS	COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA EN SMLMV	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
Ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial	1 SMLMV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de la dotación de parques	1 SMLMV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de su construcción de los equipamientos comunales públicos	1 SMLMV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de la construcción de redes o infraestructura matriz de servicios públicos	1 SMLMV	2,4 m2	

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

Parágrafo 2. Fuentes de financiación: toda el área beneficiaria del suelo urbano, expansión urbana y desarrollo restringido en suelo rural por cargas generales deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política; la implementación del sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios está orientada a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores y que estén establecidas en los programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 3: El municipio podrá crear una cuenta fondo de compensación o una fiducia pública para el manejo de recursos aportados al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en la cual los titulares de las licencias urbanísticas que deseen acogerse a este,

podrán acceder al sistema mediante el aporte de recursos en dinero para lo cual el aporte de un salario mínimo mensual vigente dará derecho a dos metros cuadrados de edificabilidad adicional, los recursos serán destinados de manera específica por la administración municipal para el cumplimiento de los programas y proyectos de los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial, bien sea para la adquisición de predios o la ejecución de obras. Sólo podrán acceder a este mecanismo aquellos proyectos sobre los cuales no recaigan las cargas generales al interior de estos”.

Que en desarrollo de la revisión excepcional al PBOT adoptado mediante el Acuerdo Municipal N° 04 de 2025 que modificó el Acuerdo Municipal N° 16 de 2014, compilado en el Decreto Municipal N°. 239 de 2025 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se requiere actualizar y armonizar la reglamentación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, diferenciando su aplicación en suelo urbano y de expansión urbana con plan parcial adoptado, frente al suelo rural de desarrollo restringido, así como crear y reglamentar una cuenta fondo con destinación específica para la financiación de las obras de carga general.

Que corresponde a la Alcaldesa Municipal cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno Nacional, las ordenanzas departamentales y los acuerdos del Concejo Municipal, así como reglamentar las disposiciones del PBOT de conformidad con el marco normativo vigente.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 1°. Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios previsto en los artículos 110, 111, 112 y 113 del Decreto compilatorio 239 de 2025 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá.

Artículo 2°: Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente decreto, conforme a las normas legales y reglamentarias se recogen las siguientes definiciones:

1. **Acción Urbanística.** Corresponde al ejercicio de la función pública del ordenamiento del territorio referida a las decisiones administrativas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto, y corresponde, entre otras, aquellas señaladas en el artículo 8 de la ley 388 de 1997 y normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan
2. **Actuación Urbanística.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación o construcción de inmuebles, en la forma establecida en el artículo 36 de la ley 388 de 1997 y normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan.

3. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
4. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
5. **Cargas Locales.** Son cargas locales de la actuación urbanística y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización. son cargas locales Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana a cargo de los urbanizadores
6. **Cargas Generales:** Son las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal (arterial o local) y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política; la implementación del sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios está orientada a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores
7. **Densidad.** Referido al número de unidades de vivienda adicionales que podrán ser desarrolladas en virtud del reconocimiento de la edificabilidad adicional con ocasión de la asunción de cargas generales o aportes al fondo de compensación.
8. **Desarrollo por parcelación.** Es aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación de espacio público que los hagan aptos para su construcción
9. **Desarrollo por urbanización.** La urbanización aplica para el área o predio urbanizable no urbanizado en cualquier tipo de tratamiento, que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma, a fin de poder adelantar las obras de infraestructura de redes, vías, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y hacer entrega de ellas a las autoridades competentes.
10. **Equipamiento Colectivo.** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: *equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos*
11. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
12. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes

del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

13. **Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.
14. **Red Matriz o Red Primaria de Acueducto.** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que conducen el agua potable desde las plantas de tratamiento o tanques hasta las redes de distribución local o secundaria. Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo del prestador del servicio quien deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos
15. **Red de distribución, red local o red secundaria de acueducto.** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conducen el agua desde la red matriz o primaria hasta las acometidas domiciliarias del respectivo proyecto urbanístico. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.
16. **Red Matriz o Red Primaria de Alcantarillado.** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que reciben el agua procedente de las redes secundarias o locales y las transporta hasta las plantas de tratamiento de aguas residuales o hasta el sitio de su disposición final. Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo de la empresa prestadora del servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos.
17. **Red Secundaria o Red Local de Alcantarillado.** Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas lluvias, residuales o combinadas de una comunidad y al cual descargan las acometidas de alcantarillado de los inmuebles y llega hasta la red matriz o primaria de alcantarillado. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores.
18. **Suelo Rural de Desarrollo Restringido.** Se entenderá como suelos rurales de desarrollo restringido todos aquellos predios que conforme a la clasificación del suelo Rural son objeto de desarrollo por parcelación, como lo son el suelo rural con actividad vivienda campestre y suelo rural suburbano actividad residencial y actividad corredor vial.
19. **Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana

Artículo 3°. Ámbito de aplicación. Se adopta el instrumento de gestión para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los siguientes términos conforme a las normas legales y reglamentarias de este sistema.

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

En aplicación del citado sistema se podrá aumentar la edificabilidad, aumentar el índice de ocupación y/o construcción, o ambos a la vez, aumentar la densidad por encima de las establecidas en el ordenamiento territorial como básicas, lo cual conlleva la intensidad de los usos siempre que se asuma de manera voluntaria una o varias de las cargas generales que se establecen en el plan básico de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen, en concordancia con el presente decreto.

Las disposiciones de este decreto se aplican a las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en:

- a. Suelo urbano tratamiento de desarrollo o actuaciones urbanísticas de urbanización.
- b. Suelo de expansión urbana sometido a planes parciales debidamente adoptados.
- c. Suelo rural de desarrollo restringido, en los términos definidos por el PBOT.

Parágrafo. La aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios será obligatoria en los casos y ámbitos que expresamente señale el PBOT y los instrumentos que lo desarrollen, sin perjuicio de los mecanismos de reparto que se acuerden en instrumentos específicos de planificación y gestión.

Todos los proyectos urbanísticos sin importar su actividad o destinación y cuyo desarrollo sea por urbanización podrán acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que se reglamenta en el presente decreto.

Artículo 4°. Marco normativo. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se regirá por lo dispuesto en la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen o adicionen, el Decreto compilatorio 239 de 2025 del PBOT del Municipio de Cajicá, el presente decreto y las demás normas urbanísticas municipales que lo desarrollen.

CAPÍTULO II ELEMENTOS DEL SISTEMA

Artículo 5°. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios es el conjunto de reglas, procedimientos y cálculos mediante los cuales se distribuyen las cargas generales y los beneficios urbanísticos derivados del ordenamiento territorial entre los propietarios y agentes intervinientes en un ámbito determinado, garantizando la equidad y proporcionalidad entre las cargas asumidas y los beneficios obtenidos.

Artículo 6°. Cargas generales. Son cargas generales, para efectos del presente decreto, las relacionadas con transferencia de suelos, obras, infraestructuras, servicios y dotaciones de carácter estructurante que se encuentran señaladas en el PBOT y sus instrumentos complementarios definan como tales, incluyendo de manera enunciativa, las siguientes:

1. Cesión de suelos destinados para:

- a) Infraestructura vial estructurante y de movilidad definida como carga general en el PBOT.
- b) Redes matrices de servicios públicos domiciliarios y sistemas de saneamiento básico de carácter estructural.
- c) Espacio público estructurante, parques y zonas verdes de nivel general, que no correspondan a cesiones obligatorias gratuitas.
- d) Equipamientos colectivos de escala urbana o municipal definidos como carga general, que no correspondan a cesiones obligatorias gratuitas.
- e) Las demás que expresamente identifique el PBOT como cargas generales.

2. Ejecución de obras de carga general:

- a) Infraestructura vial estructurante y de movilidad definida como carga general en el PBOT.
- b) Redes matrices de servicios públicos domiciliarios y sistemas de saneamiento básico de carácter estructural.
- c) Espacio público estructurante, parques y zonas verdes de nivel general, que no correspondan a cesiones obligatorias gratuitas.
- d) Equipamientos colectivos de escala urbana o municipal definidos como carga general.
- e) Las demás que expresamente identifique el PBOT como cargas generales

Artículo 7°. Beneficios urbanísticos. Para efectos del presente decreto, se consideran beneficios urbanísticos, entre otros:

- a) Derechos de edificabilidad adicional sobre los índices y densidades básicas definidas en el PBOT.
- b) Mayor intensidad de uso, conforme a las normas urbanísticas del PBOT, aumentando la densidad y los índices de ocupación y/o construcción en forma proporcional, sin exceder el máximo de altura permitida por edificabilidad adicional.
- c) Derechos de construcción y desarrollo reconocidos mediante mecanismos de compensación o transferencia, cuando el PBOT así lo autorice.
- d) Otros beneficios que prevea el PBOT o los instrumentos que lo desarrollen como contraprestación a la asunción de cargas generales.

Los beneficios urbanísticos de edificabilidad adicional corresponderán a los siguientes:

TIPO DE CARGA GENERAL: CESIÓN DE SUELOS	METROS CUADRADOS DE SUELO DE CESIÓN ADICIONAL	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
		SUELO URBANO	SUELO RURAL
Cesión de suelos para la malla vial arterial y complementaria	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelos adicionales a las exigidas para parques y zonas verdes	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos	1 m2	2 m2	1 m2
Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios	1 m2	2 m2	1 m2
TIPO DE CARGA GENERAL: EJECUCIÓN DIRECTA O ASUNCIÓN DE COSTOS	COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA EN SMLMV	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL	
Ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial	1 SMLMV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de la dotación de parques	1 SMLMV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de su construcción de los equipamientos comunales públicos	1 SMLMV	2,4 m2	
Ejecución directa o asunción del costo de la construcción de redes o infraestructura matriz de servicios públicos	1 SMLMV	2,4 m2	

CAPÍTULO III APLICACIÓN DEL SISTEMA SEGÚN CLASE DE SUELO

Artículo 8°. Sistema de reparto en suelo urbano. En suelo urbano, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará en los ámbitos definidos por el PBOT y, especialmente, en los suelos urbanos sometidos a tratamiento de desarrollo o cuyo desarrollo sea por urbanización, para todos los proyectos de vivienda en general o actividad residencial, comercio y servicios, institucionales o mixtos.

En los suelos urbanos las cargas generales serán identificadas en las respectivas licencias de urbanización, y tratándose de desarrollos por etapas de urbanización, éstas podrán ser aplicadas en una cualquiera de las etapas que hagan parte de aquella.

Parágrafo. Los predios localizados en suelos urbano solo podrán desarrollar vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, conforme a los polígonos y condiciones que se encuentran consagradas en los artículos 77 al 82 del Decreto N°. 239 de 2025, no obstante los predios allí localizados se podrán acoger al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en relación con las cargas generales que se encuentren y asuman al interior del área de la actuación urbanística, para lo cual se deberá contar con el respectivo concepto previo y escrito de la Secretaria de Planeación en relación con la identificación y determinación de las cargas generales que se encuentran al interior del predio o predios objeto de desarrollo, en virtud de lo anterior la ficha normativa que deberá ser objeto de aplicación será la Ficha NUG-U-05 del artículo 122 del Decreto 239 de 2025. En los demás casos del suelo urbano con tratamiento de Desarrollo o cuyo desarrollo

sea por urbanización que pretendan ejecutar proyectos VIS/VIP deberán dar aplicación a la Ficha NUG-U-04 del artículo 122 del Decreto 239 de 2025 de la actividad residencial.

Artículo 9°. Sistema de reparto en suelo de expansión urbana. En suelo de expansión urbana sometido a plan parcial, adoptado o por adoptar, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se estructurará en el respectivo decreto de adopción del plan parcial o sus modificaciones, con base en las directrices del PBOT vigente al momento de la adopción y las reglas contenidas en el presente decreto en lo que no contravenga el decreto de adopción y lo complementa para su desarrollo.

Parágrafo 1°. El plan parcial definirá las unidades de actuación urbanística, de gestión o las unidades para su desarrollo, donde se establecerán las cargas generales al interior de cada una de estas, así como la metodología de cálculo y distribución, los instrumentos de financiación de las mismas, en armonía con el PBOT vigente al momento de la adopción y el Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo 2°. En estos suelos, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de reparto podrá realizarse mediante cesión de suelo de carga general a través de la transferencia del derecho de dominio de los mismos, ejecución directa de obras de carga general, y de manera excepcional mediante aporte en dinero a la Cuenta Fondo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios creada por el presente decreto, con el correspondiente reconocimiento de beneficios urbanísticos una vez se acredite el cumplimiento de la asunción de la carga general.

Parágrafo 3°. La asunción de cargas generales deberá ser establecida en la licencia urbanística de urbanización, de forma que se determine e identifique en esta actuación la carga general a asumir bien sea mediante transferencia de suelo, ejecución de obras o aporte en dinero a la Cuenta Fondo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios creada por el presente decreto, con el correspondiente reconocimiento de beneficios urbanísticos, sin embargo, los derechos de edificabilidad adicional serán materializados en la licencia de construcción, la cual deberá corresponder fielmente al contenido del acto administrativo que así lo reconozca, una vez se haya cumplido o garantice el cumplimiento de la carga general asumida o a asumir.

Parágrafo 4°. Las áreas de planes parciales adoptados o por adoptar que desarrollen vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, podrán acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en relación con las cargas generales que se asuman al interior del área de expansión urbana, bien sea, de las unidades de gestión, unidades de actuación urbanística y en general, a través de cualquier instrumento de gestión establecido para su desarrollo, o por fuera de aquélla previo acuerdo suscrito con las respectivas autoridades municipales y de servicios públicos, en virtud de lo anterior la ficha normativa aplicable será la Ficha NUG-U-05 del artículo 122 del Decreto 239 de 2025 o la establecida en el respectivo decreto de adopción, pero única y exclusivamente para las manzanas o unidades que expresamente se hayan señalado como VIS/VIP en el respectivo decreto. En los demás casos del suelo de expansión urbana con plan parcial cuyas manzanas o unidades de actuación o gestión no consagre expresamente la vivienda VIS/VIP en el decreto de adopción, podrán desarrollar esta clase de vivienda, pero deberán dar aplicación a la Ficha NUG-U-04 del artículo 122 del Decreto 239 de 2025 para la actividad residencial.

Artículo 10°. Derechos de edificabilidad adicional en suelo urbano y expansión. Los predios localizados en suelo urbano y expansión urbana con plan parcial adoptado, en relación con los derechos de edificabilidad adicional derivados de la asunción de cargas generales en los términos del Decreto N°. 239 de 2025 PBOT y en especial en los términos de los artículo 8 y 9 del presente decreto, estarán representados en una mayor edificabilidad hasta tres (3) pisos de altura adicional con lo cual la altura máxima permitida será de ocho (8) pisos, en plena concordancia con las disposiciones establecidas en el PBOT, para lo cual se elevará el índice de construcción y la densidad en forma proporcional a los pisos adicionales a construir respecto al índice de construcción y densidad básica establecida para cinco (5) pisos de altura.

Artículo 11°. Sistema de reparto en suelo rural de desarrollo restringido. En el suelo rural de desarrollo restringido, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios podrá aplicarse en los términos y ámbitos que determine el PBOT, como mecanismo para la asunción de cargas generales que beneficien dichos suelos y el reconocimiento de beneficios urbanísticos compatibles con su condición rural, conforme a la actuación urbanística de parcelación serán los siguientes:

1. SUELO RURAL ACTIVIDAD VIVIENDA CAMPESTRE

- a. Elevando el índice de ocupación el cual podrá llegar al veinticinco por ciento (25%) del área neta.
- b. Elevando el índice de construcción el cual podrá llegar al cincuenta por ciento (50%).
- c. La densidad adicional podrá ser hasta de dos (2) unidades de vivienda adicionales.

2. SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD RESIDENCIAL

2.1. LOTES ENTRE 2000 Y 20.000 M2

- a. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 179 del Decreto 239 de 2025.
- b. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 179 del Decreto 239 de 2025.
- c. La densidad se podrá aumentar hasta en dos (2) unidades adicionales por hectárea para llegar a siete (7) unidades de vivienda, caso en el cual el sistema aplica respecto a la edificabilidad adicional de las unidades adicionales autorizadas sin aumentar los índices de ocupación y construcción contenidos en la ficha NUG-RS-04. La densidad adicional se aplicará en forma proporcional al área bruta del predio.

2.2. LOTES MAYORES A 20.000 M2

- a. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 179 del Decreto 239 de 2025 ficha NUG-RS-04.
- b. El índice de construcción se mantendrá igual al señalado en el artículo 179 del Decreto 239 de 2025 ficha NUG-RS-04.
- c. La densidad se puede aumentar en tres (3) unidades adicionales por hectárea para llegar a 10 unidades de vivienda, caso en el cual el sistema aplica respecto a la edificabilidad adicional de las unidades adicionales autorizadas sin aumentar los índices de ocupación y

construcción. La densidad adicional se aplicará en forma proporcional al área bruta del predio.

3. SUELO RURAL SUBURBANO ACTIVIDAD CORREDOR VIAL

- a. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo Municipal N° 16 de 2014.
- b. La edificabilidad adicional podrá aumentar el índice de construcción y altura en un piso adicional conforme a los usos y actividades autorizados en el Decreto 239 de 2025.
- c. Los proyectos con licencia de parcelación vigente, cuyo uso de vivienda le haya sido reconocido en la misma con ocasión de las normas vigentes antes de la entrada en vigencia del Acuerdo Municipal N° 04 de 2025, podrán aumentar la densidad en edificabilidad adicional elevando el índice de construcción y densidad, para lo cual se aplicará en forma proporcional a la establecida en la circular 2 de 2017 que estableció la densidad básica para cinco (5) pisos, así: a) Los predios localizados en corredor vial de primer orden, podrán desarrollar hasta dos pisos adicionales en altura elevando en forma proporcional su densidad, b) Los predios localizados en corredor vial de segundo orden podrán desarrollar un piso adicional en altura elevando en forma proporcional su densidad.

Parágrafo 1°. Los propietarios de predios ubicados en suelo rural de desarrollo restringido podrán contribuir al sistema de reparto mediante cesión de suelo de carga general mediante la transferencia del derecho de dominio de los mismos, ejecución de obras de carga general o mediante aportes económicos a la Cuenta Fondo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, con el reconocimiento de los beneficios rurales definidos en el PBOT.

Parágrafo 2°. La asunción de cargas generales deberá ser establecida en la licencia urbanística de parcelación, de forma que se determine e identifique en esta actuación la carga general a asumir bien sea mediante transferencia de suelo, ejecución de obras o aporte en dinero a la Cuenta Fondo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios creada por el presente decreto, con el correspondiente reconocimiento de beneficios urbanísticos, sin embargo, los derechos de edificabilidad adicional serán materializados en la licencia de construcción, la cual deberá corresponder fielmente al contenido del acto administrativo que así lo reconozca.

Parágrafo 3°. Los proyectos ubicados en corredor vial suburbano que ya cuenten con licencia de construcción aprobada con fundamento en el Acuerdo Municipal N° 16 de 2014, podrán tener aplicación de los beneficios contenidos en el presente Decreto a través de la respectiva modificación de licencia.

Artículo 12°: Contrato de fiducia Mercantil o acuerdos directos. Quienes participen en el sistema de reparto de cargas y beneficios para obras de carga general en los términos del artículo 110 y s.s. del Decreto compilatorio N°. 239 de 2025 y el presente decreto, podrán celebrar un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración o de administración inmobiliaria o de administración y pagos o un acuerdo directo con la administración municipal, que permita a este determinar el sistema de reparto de cargas y beneficios mediante la transferencia de suelo, aporte de recursos por los desarrolladores de las obras, o acuerdo con las debidas garantías de ejecución de obras, de

tal forma que se garantice la transferencia efectiva del derecho de dominio del suelo y la ejecución de las obras que conforman la carga general a favor del municipio, el cual será el beneficiario condicionado bien sea de la fiducia mercantil en cualquier modalidad o el acuerdo directo debidamente suscrito.

No estará sometida a la constitución del contrato de fiducia mercantil la mera transferencia del suelo como carga general en la forma señalada en el presente decreto, no obstante, sólo hasta que se haga efectiva la transferencia del derecho de dominio del suelo de carga general a favor del municipio, podrán acceder a los beneficios de edificabilidad adicional.

La celebración del acuerdo y coordinación del mismo estará a cargo de la Secretaría de Planeación.

Artículo 13°: Determinación del Costo de las Obras del sistema de reparto de cargas y beneficios:

Cuando la carga general asumida consista en obras de infraestructura vial, malla vial arterial o local, obras de infraestructura matriz de servicios públicos u obras de infraestructura de equipamientos colectivos, se deberá efectuar la misma bien sea mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil por parte de los desarrolladores de la obras, quienes actuaran como fideicomitentes desarrolladores, o directamente por el urbanizador como responsable de las mismas, en ambos casos se deberán otorgar las garantías respectivas. En caso de que exista igualmente el aporte o transferencia de suelo para una cualquiera de las modalidades objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, estos actuaran en la fiducia mercantil en calidad de fideicomitentes aportantes. La ejecución de las obras de carga general, bien sea mediante fiducia mercantil o acuerdo directo, tendrá un comité de supervisión técnica, de la ejecución de las cargas generales objeto del contrato o acuerdo, el cual estará conformado mínimo por cinco (5) miembros, a saber:

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

El Gerente de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P. o su delegado, podrá ser miembro del comité, en aquellos casos en que la carga general involucre aspectos relacionados con infraestructura o redes matrices de servicios públicos.

En los casos de contrato de fiducia mercantil o acuerdo directo el Municipio actuará siempre como beneficiario condicionado y cuando la obra de carga general incluya aspectos de servicios públicos la empresa de servicios públicos de Cajicá S.A. E.S.P. actuará en la misma calidad.

Artículo 14°: Comité de Supervisión Técnica. El Comité de Supervisión Técnica será la instancia de verificación y validación de los requerimientos técnicos para el desarrollo y ejecución de las obras, cuyas funciones serán establecidas en el contrato de fiducia mercantil o acuerdo directo suscrito, el cual desempeñará, entre otras, las siguientes actividades:

- a. Supervisar la ejecución de las obras, las cuales serán ejecutadas conforme a los diseños presentados por el desarrollador y aprobados por el Municipio o la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, según la naturaleza de las obras a desarrollar
- b. Aprobar el presupuesto de las obras y vigilar su correcta ejecución, para lo cual tendrá siempre que utilizar precios de referencia y/o análisis de precios unitarios.
- c. Determinar los casos en que se requiera de interventoría, y efectuar la selección de la misma, cuyo costo será asumido dentro del costo indirecto de la ejecución de las obras conforme al contrato de fiducia o acuerdo celebrado.

- d. Autorizar las modificaciones a los diseños de las obras, previo concepto favorable de la entidad que aprobó los mismos.
- e. Autorizar el valor final de las obras, conforme al informe de la interventoría o supervisión, según el caso.
- f. Informar a la Secretaría de Hacienda las liquidaciones de las inversiones efectuadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios
- g. Comunicar a la Secretaría de Planeación el costo final de las inversiones efectuadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, lo cual servirá de fundamento para el reconocimiento de los derechos de edificabilidad adicional.
- h. Las demás que sean asignadas en el respectivo contrato de fiducia o acuerdo suscrito

La Secretaría del Comité de Supervisión Técnica será ejercida por la Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas o la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, según la naturaleza de las obras, quienes se encargarán de ejecutar las gestiones administrativas, técnicas, operativas, financieras, ambientales, jurídicas y en general velará por la adecuada y correcta entrega de las obras de carga general.

Parágrafo: En el caso de obras de carga general relacionadas con infraestructura matriz de servicios públicos, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, como ejecutor del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, a través de sus direcciones, ejercerá la supervisión técnica de las obras y rendirá los informes y certificaciones respectivas ante el Comité Técnico de Supervisión, a fin de acreditar el valor correspondiente a la ejecución de las mismas, dicha información será acreditada ante la Secretaria del comité de supervisión técnica que validará la conformidad de la misma.

Artículo 15°: Transferencia de suelos sin trámite de licenciamiento urbanística: Los propietarios de los predios que conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, que se encuentren con reservas relacionadas con las cargas generales para el desarrollo de la infraestructura vial, infraestructura de servicios públicos o equipamientos colectivos, podrán manifestar su interés de acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a fin que les sean reconocidos sus derechos de edificabilidad futura, para lo cual se observara el siguiente procedimiento:

- a. El interesado elevara la respectiva petición ante la Secretaria de Planeación, indicando de manera expresa su intención de acogerse al sistema de reparto de cargas y beneficios, para lo cual deberá indicar en la misma: Identificación catastral del predio adjuntando copia del impuesto predial del último año gravable; número de matrícula inmobiliaria adjuntando el respectivo certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no superior a 30 días calendario; identificación de la carga que desea asumir.
- b. La Secretaria de Planeación dentro los quince (15) días hábiles al recibo de la petición, procederá a revisar la misma y emitirá respuesta indicando si existe interés o no de la administración municipal en relación con la solicitud presentada.
- c. En caso de aceptación, el interesado procederá a coordinar con la Secretaria de Planeación y demás dependencias, la realización de los levantamientos topográficos para la determinación del suelo a ceder cuando sean franjas de terreno, cuyo costo será a su cargo.

- d. Determinada la franja de terreno o individualizado el predio objeto de transferencia se procederá a declarar la utilidad pública de las mismas como ejecución del PBOT, acto administrativo que servirá de fundamento para efectuar las áreas requeridas y que servirá de fundamento a la división material del predio, si fuere el caso.
- e. Se procederá a presentar la respectiva minuta de transferencia del derecho de dominio, junto con los documentos necesarios para otorgar la misma ante la respectiva Notaria, previa revisión jurídica por parte del Municipio, y se suscribirá la respectiva acta de identificación del área o predio objeto de transferencia de dominio, en la forma autorizada por el Decreto Único 1077 de 2015.
- f. Otorgada la respectiva escritura pública de transferencia de derecho de dominio de cesión imputable al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se procederá a efectuar el registro de la misma ante la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá, por parte del particular solicitante.
- g. Una vez inscrita y materializada la transferencia del derecho de dominio, se radicará el folio de matrícula inmobiliaria que acredite su debida inscripción, junto con la respectiva escritura pública, y se procederá por parte de la Secretaria de Planeación a reconocer los derechos de edificabilidad futura a favor del tradente del suelo, mediante acto administrativo que será expedido dentro los treinta días calendario siguientes a la respectiva radicación.

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

Parágrafo 2°: El Municipio podrá proponer a los propietarios de los predios su deseo de obtener la transferencia del suelo mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios, caso en el cual remitirá comunicación escrita en tal sentido al propietario (s) del predio (s), en caso de aceptación por parte de este (os) se procederá en la forma señalada con antelación y los derechos de edificabilidad reconocidos podrán ser utilizados en la forma señalada en el presente decreto.

CAPÍTULO IV RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Artículo 16°: Reconocimiento de los beneficios mediante derechos de edificabilidad adicional. Conforme a la modalidad de asunción de la carga general el municipio procederá a reconocer los derechos de edificabilidad mediante acto administrativo debidamente motivado, a favor de los beneficiarios de las mismas, en la forma establecida en el presente decreto, en especial así:

1. Que el suelo ha sido efectivamente transferido a favor del Municipio, allegando el respectivo certificado de libertad y tradición que acredite la titularidad del derecho de dominio a favor del Municipio, en los términos del artículo 14 del presente decreto.
2. El recibo y entrega material de las obras, previo informe y aprobación de las mismas por parte de la supervisión técnica de acuerdo con la naturaleza de estas, para su formalización ante el municipio.
3. Acreditar la suscripción y entrega de las pólizas de calidad y estabilidad de las obras, esta última por un término de cinco (5) años contados a partir de su recibo material mediante acta.

Artículo 17°: Uso de los Derechos y Vigencia: El beneficio de edificabilidad adicional debidamente reconocido en los términos del presente decreto, podrá ser utilizado por el beneficiario del respectivo acto administrativo, en el predio o predios que conforman el mismo proyecto, en los predios del suelo urbano sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, en los macroproyectos de interés social nacional, y/o en las zonas receptoras de mayor edificabilidad que sean determinadas por el municipio, el cual podrá ser utilizado en las siguientes condiciones y plazos:

- a. En el mismo proyecto durante el término de vigencia de las respectivas licencias de construcción debidamente otorgadas por la curaduría urbana con ocasión de las licencias de urbanización.
- b. En los demás casos, deberá efectuar su uso durante los cinco (5) años siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que reconozca los derechos de edificabilidad adicional por asunción de cargas generales, el cual podrá ser prorrogado por un término igual al inicial a solicitud del interesado mediante escrito presentado con mínimo 30 días calendario de antelación al vencimiento del término otorgado inicialmente. En el presente caso se efectuará su materialización conforme a lo descrito en el artículo siguiente.
- c. En el caso de planes parciales, los derechos de edificabilidad serán aplicados durante toda la vigencia del respectivo decreto de adopción del plan parcial y las licencias de urbanización expedidas con base en el mismo, todo lo anterior en concordancia con la vigencia de licencias urbanísticas en los términos señalados en el Decreto Único 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 18°: Materialización de los derechos representativos del beneficio de edificabilidad adicional en el trámite de licencias. Los propietarios y/o los desarrolladores que asuman o asumieron cargas generales descritas en el presente decreto harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad, previo reconocimiento de la edificabilidad adicional, cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente durante los términos señalados en el presente decreto, para lo cual presentará ante la curaduría urbana o la entidad encargada del trámite de estudio y expedición de las licencias urbanísticas, el acto administrativo de reconocimiento de la edificabilidad adicional por asunción de cargas generales debidamente ejecutoriado o la solicitud de interés de asunción de cargas generales, en este último caso la Secretaría de Planeación será la autoridad encargada de avalar y aceptar la asunción de aquella, caso en el cual esta decisión hará parte del trámite para aplicar la edificabilidad adicional. En la respectiva licencia urbanística se establecerá la edificabilidad básica y la edificabilidad adicional a utilizar conforme al acto administrativo de reconocimiento o autorización debidamente expedida por la secretaría de Planeación, documento en el cual se señalará el número de metros cuadrados de edificabilidad adicional que podrán ser aplicados. Lo anterior sin perjuicio que en la respectiva licencia urbanística del proyecto donde se encuentre localizadas las cargas estas sean asumidas y los beneficios reconocidos en el mismo proyecto tal como se indica en el presente artículo.

Artículo 19°. Cálculo. El cálculo de los derechos de edificabilidad adicional y demás beneficios urbanísticos derivados del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se realizará con base en:

- a. El valor total de las cargas generales que se encuentren debidamente reconocidas en las actas de liquidación debidamente suscritas.

- b. El cálculo de los metros cuadrados de suelo objeto de transferencia según la clasificación del suelo donde se localicen los mismos.
- c. El valor de los recursos aportados al fondo de compensación

Artículo 20°. Metodología general. La Secretaría de Planeación Municipal, o quien haga sus veces, determinará conforme al PBOT o los instrumentos que lo desarrollen las cargas generales que pueden ser objeto del sistema de reparto, adoptará mediante acto administrativo la cuantificación de las cargas generales asumidas, los beneficios urbanísticos a reconocer y equivalencias entre aportes o cesión de suelo y edificabilidad adicional, en armonía con las normas nacionales y las disposiciones contenidas en el ordenamiento territorial y el presente decreto.

Artículo 21°. Condición para el otorgamiento de edificabilidad adicional. El otorgamiento de edificabilidad adicional, mayor intensidad de uso u otros beneficios urbanísticos derivados del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios estará condicionado al cumplimiento previo o concurrente de las obligaciones de carga general, ya sea mediante la efectiva transferencia del derecho de dominio de los suelos, la ejecución directa de las obras de carga general, los pagos en dinero a la cuenta fondo regulada en este decreto.

Parágrafo: Los derechos de edificabilidad adicional reconocidos mediante acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación, sólo podrán ser materializados en las licencias de construcción en los términos y condiciones de los actos administrativos que sean expedidos para tal fin.

CAPÍTULO V

CUENTA FONDO DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 22°. Creación de la Cuenta Fondo. Créase la “Cuenta Fondo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Municipio de Cajicá”, como una cuenta especial sin personería jurídica, adscrita a la Secretaría de Hacienda Municipal o la dependencia que haga sus veces, con destinación específica la financiación de la ejecución de las cargas generales en los términos definidos en el PBOT, los instrumentos que lo desarrollen y el presente decreto,

Artículo 23°. Naturaleza y administración. La Cuenta Fondo se registrará por las normas presupuestales y contables aplicables a las entidades territoriales, y será administrada por la Secretaría de Hacienda en coordinación con la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas o la dependencia competente, de acuerdo con las prioridades de inversión establecidas en el PBOT y en el plan de inversiones del programa de ejecución del componente de largo plazo.

Artículo 24°. Fuentes de recursos de la Cuenta Fondo. Constituyen recursos de la Cuenta Fondo:

- a) Los pagos en dinero provenientes de obligaciones derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b) Los recursos que se generen por sanciones, multas o compensaciones asociadas al incumplimiento de obligaciones de carga general, cuando la norma urbanística disponga su destinación al sistema de reparto.
- c) Los rendimientos financieros que generen los recursos de la cuenta.

d) Otras fuentes que el Concejo Municipal o la normatividad nacional definan con destino específico al financiamiento de cargas generales.

Artículo 25°. Destinación específica. Los recursos de la Cuenta Fondo solo podrán destinarse a la financiación de las cargas generales definidas en el PBOT, los planes parciales u otros instrumentos de planificación y gestión que establezcan cargas generales, prohibiéndose su uso para gastos de funcionamiento u otros fines diferentes.

Artículo 26°. Programación y ejecución. La programación, priorización y ejecución de los recursos de la Cuenta Fondo se realizará mediante proyectos inscritos en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión del Municipio de Cajicá, conforme a las competencias de la Secretaría de Planeación. Parágrafo. La Secretaría de Planeación llevará registro actualizado de las obligaciones de reparto en especie y en dinero, de los pagos efectuados a la Cuenta Fondo y de las obras de carga general financiadas con dichos recursos, garantizando publicidad y transparencia.

Artículo 27°. Acceso al sistema mediante pago a la Cuenta Fondo. Los particulares podrán cumplir las obligaciones derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios mediante el pago en dinero a la Cuenta Fondo cuando:

a) No resulte técnica o jurídicamente viable la ejecución directa de las obras de carga general por parte del obligado.

b) La Administración Municipal defina como conveniente la concentración de recursos en la Cuenta Fondo para la ejecución integral de las obras de carga general.

Parágrafo. El reconocimiento de edificabilidad adicional o de cualquier otro beneficio urbanístico derivado del sistema de reparto quedará supeditado a la acreditación del pago total a la Cuenta Fondo, para lo cual el aporte de un salario mínimo mensual vigente dará derecho a dos metros cuadrados de edificabilidad adicional.

Parágrafo 2: El particular interesado manifestará su interés de acogerse al sistema y solicitará a la Secretaría de Planeación que proceda a efectuar la preliquidación teniendo en cuenta la equivalencia establecida para este mecanismo en el ordenamiento territorial y el presente decreto, la cual será remitida a la Secretaría de Hacienda a fin de que emita la respectiva liquidación definitiva y el recibo de pago correspondiente.

Una vez acreditado el pago a la cuenta fondo por los particulares interesados, la Secretaría de Hacienda remitirá certificación a la Secretaría de Planeación a fin que se expida el acto administrativo de reconocimiento de la edificabilidad adicional a aplicar, donde se identificará el titular del beneficio y las condiciones especiales del mismo, como son, la identificación del predio al que accederá el beneficio, el número de metros cuadrados a reconocer, el término de vigencia para hacer uso del derecho, condiciones de cesión del derecho, etc.

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTO Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 28°. Procedimiento general. La Secretaría de Planeación, en coordinación con las demás dependencias competentes, definirá mediante acto administrativo el procedimiento para:

- a. La identificación de las obligaciones de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b. La liquidación individual de las obligaciones en especie y/o en dinero.

- c. La suscripción de los instrumentos correspondientes (actas, acuerdos, resoluciones, contratos u otros).
- d. La verificación del cumplimiento de las obligaciones de carga general o del pago a la Cuenta Fondo.
- e. La expedición de certificaciones para efectos de licenciamiento urbanístico y reconocimiento de beneficios urbanísticos.
- f. El reconocimiento mediante acto administrativo de los derechos de edificabilidad adicional a favor del titular de la licencia urbanística.

Artículo 29°. Articulación con las licencias urbanísticas. Las Curadurías Urbanas y las autoridades competentes para el otorgamiento de licencias urbanísticas en el Municipio de Cajicá deberán exigir, en los casos aplicables, la acreditación del cumplimiento de las obligaciones de reparto equitativo de cargas y beneficios o del pago a la Cuenta Fondo, en la forma señalada en el presente decreto, según corresponda, como requisito para el trámite y expedición de las licencias de construcción donde se reconozcan y hagan efectivos los derechos de edificabilidad adicional.

Artículo 30°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto N°. 142 de 2022, a excepción de lo señalado en el parágrafo del presente artículo, así como todas las disposiciones que le sean contrarias o que resulten incompatibles con el PBOT adoptado mediante el Decreto 239 de 2025 y con la reglamentación aquí contenida.

Parágrafo. Las obligaciones de reparto equitativo de cargas y beneficios originadas bajo el Decreto 142 de 2022 conservarán su validez, pero su ejecución y liquidación podrán ajustarse al presente decreto cuando ello sea compatible con el marco normativo vigente y respete los principios de seguridad jurídica y confianza legítima.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Ing. FABIOLA JÁCOME RINCÓN
Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Dr. Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Secretaría de Planeación
Revisó	Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé		Asesor de Despacho
	Dra. Martha Nieto		Secretaria Jurídica
	Arq. Nicolás Iván Ayala Pinzón		Director Desarrollo Territorial Secretaría de Planeación
Revisó y aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaría de planeación

Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.