

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2022**

“Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado”.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y,

CONSIDERANDO

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 365 de la Constitución Política y el artículo 5 de la Ley 142 de 1994, los municipios y distritos deben garantizar la prestación de servicios públicos domiciliarios en su territorio.

Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 establece como uno de los principios en los cuales se fundamentó el ordenamiento del territorio el de la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que el artículo 38 de la misma ley dispone que *“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 de la Ley 1537 de 2012 y los numerales 6. y 7. del artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, señalan que el diseño y construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado está a cargo de las personas prestadoras de estos servicios.

Que el artículo 2.3.1.2.6 del Decreto 1077 de 2015 señala que los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado tienen la obligación de suministrar efectivamente los servicios a los predios urbanizados y/o que cuenten con licencia de construcción y que para este efecto deben articular sus planes de ampliación de prestación del servicio, sus planes de inversión y demás fuentes de financiación, con las decisiones de ordenamiento contenidas en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, así como con los programas de ejecución de estos planes y en los planes de desarrollo municipales y distritales.

Que los numerales 5 y 8 del artículo 2.3.1.1.1. y el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015 disponen que le corresponde a los urbanizadores la construcción de las redes locales o secundarias de servicios públicos domiciliarios en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación y que en ningún caso las empresas prestadoras podrán

Continuación del decreto *“Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado”*

exigir los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.

Que el artículo 36 de la Ley 2079 de 2021 dispuso, que *“...sin perjuicio de las funciones de las entidades territoriales y de la Nación, y con el propósito de garantizar la infraestructura matriz para proveer los servicios de acueducto y alcantarillado, de manera excepcional, los urbanizadores podrán financiar dicha infraestructura, siempre y cuando se asegure la recuperación de la inversión y se les garantice la efectiva prestación del servicio.”*

Que el párrafo 1 del mismo artículo, también señala que, *“...una vez el prestador de servicios públicos respectivo certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para su usufructo al prestador respectivo. La infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios, de acuerdo con la metodología tarifaria vigente. El prestador deberá hacer el ajuste tarifario en caso de ser necesario, siguiendo los parámetros definidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico”.*

Que el inciso sexto del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015 permite que el urbanizador acuerde con el prestador del servicio hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices siempre que esta última asuma la obligación de cubrirlos o retribuirlos.

Que debido a que la carga general de financiación, diseño y construcción de redes matrices de servicios públicos se encuentra a cargo de los municipios y distritos, el alcance *“excepcional”* que señala el mencionado artículo, hace referencia a la posibilidad que los urbanizadores puedan financiar o ejecutar las obras de construcción de dichas redes, siempre que se garantice un retorno de la inversión a su favor.

Que dentro del marco del reparto de cargas y beneficios se identificó la necesidad de reglamentar el artículo 36 de la Ley 2079 de 2021 de tal manera que la carga general de financiación, diseño y construcción de la infraestructura matriz de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado pueda ser asumida por un urbanizador siempre y cuando este obtenga un beneficio correspondiente a una retribución por dicha inversión.

Que el Capítulo 7 del Libro 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 reglamenta los sistemas de reparto de cargas y beneficios por lo cual se hace necesario modificar este capítulo en lo relacionado con la asunción de cargas generales de infraestructura matriz de los mencionados servicios públicos domiciliarios por parte de los urbanizadores.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto Único 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Continuación del decreto "Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado"

Artículo 1. Modifíquese el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, la cual quedará así:

CAPÍTULO 7.

SISTEMAS DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

SECCIÓN 1

REGLAMENTACIÓN DE SISTEMAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 2.2.5.7.1.1 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 2.2.5.7.1.2. 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 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

Continuación del decreto "Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado"

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.

SECCIÓN 2

MECANISMOS DE ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y LA RECUPERACIÓN MEDIANTE BENEFICIOS

SUBSECCIÓN 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.5.7.2.1.1. Objeto. El presente decreto tiene por finalidad reglamentar la ejecución de la carga general de financiación excepcional, diseño, ejecución y/o entrega de la infraestructura matriz necesaria para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, por parte de los urbanizadores, siempre y cuando se les garantice la obtención de un beneficio mediante la recuperación de la inversión, aplicando los mecanismos previstos en las normas vigentes.

Artículo 2.2.5.7.2.1.2. Ámbito de aplicación. El presente decreto aplica a los entes territoriales, ya sea como municipios prestadores directos y/o a través de entidades públicas y/o privadas, que tengan a su cargo la ejecución de obras de carga general relacionadas con las redes matrices necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, así como a los urbanizadores.

Artículo 2.2.5.7.2.1.3. Ejecución y financiación excepcional. Para efectos de lo dispuesto en la presente sección entiéndase la ejecución y financiación excepcional de la construcción de las redes matrices necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado como una carga general que podrá ser asumida de manera voluntaria por un urbanizador en los eventos en que los entes territoriales encargadas de la ejecución de dichas obras no tengan la capacidad técnica o financiera para ejecutarlas.

El carácter excepcional de lo señalado en este artículo hace referencia a que si bien es obligación legal y constitucional de los municipios y distritos la ejecución de obras de carga general de las redes matrices para la prestación de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, por su propia cuenta o a través de personas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado, se permite que los urbanizadores de manera voluntaria puedan ejecutar tales obras siempre y cuando se les garantice, en consecuencia, un beneficio que les permita la recuperación de la inversión.

SUBSECCIÓN 2

ASUNCIÓN DE LA CARGA GENERAL Y OBTENCIÓN DE BENEFICIOS

Continuación del decreto "Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado"

Artículo 2.2.5.7.2.2.1. Carga general relacionada con las redes matrices de servicios públicos. El diseño, ejecución y/o financiación de las obras correspondientes a las redes matrices de para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado constituyen cargas generales que se encuentran a cargo de los municipios y distritos, ya sea como municipios prestadores directos y/o a través de las personas prestadoras de dichos servicios y que, de manera excepcional, podrán ser ejecutados por urbanizadores.

Artículo 2.2.5.7.2.2.2. Aceptación de la financiación excepcional. Para la ejecución o financiación excepcional de las obras de carga general, en relación con las redes matrices necesarias para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado por parte de los urbanizadores, deberá obtenerse previamente la aprobación por parte de los entes territoriales que tienen la obligación de ejecutar dichas obras, mediante un acuerdo de voluntades sobre la construcción y financiación excepcional de las mismas.

La ejecución de las cargas generales señaladas en la presente sección, no son obligatorias para los urbanizadores hasta tanto no exista un acuerdo previo con los entes territoriales. Así mismo, los municipios y/o distritos no están obligados a ejecutar los mecanismos de financiación señalados en la presente sección previo a la suscripción del mencionado acuerdo.

En los eventos en que el acuerdo se celebre entre alguna entidad territorial y los urbanizadores, la persona prestadora de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado deberá emitir concepto previo indicando las condiciones técnicas que deberán cumplir las redes matrices así como las condiciones de ejecución de las obras de construcción de las mismas.

Artículo 2.2.5.7.2.2.3. Acuerdo previo. Mediante la suscripción de un acuerdo celebrado entre el urbanizador y los entes territoriales que tengan a su cargo asumir las cargas generales relacionadas con las obras de qué trata esta sección, se definirán las condiciones técnicas y financieras de la ejecución de las obras por parte del urbanizador, la contratación de un supervisor independiente por cuenta del urbanizador, las condiciones de entrega de las obras, las garantías a que haya lugar, el término de ejecución, las etapas, los diseños, materiales y demás elementos necesarios así como los mecanismos de obtención del beneficio que represente la recuperación de la inversión a favor del urbanizador.

Parágrafo. Lo dispuesto en el presente artículo se aplicará de tal manera que no se vea afectada la estructura tarifaria ni se ponga en riesgo la suficiencia financiera y la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado en el respectivo municipio o distrito.

Artículo 2.2.5.7.2.2.4. Aprobación de los diseños. En el evento de que se haya acordado la financiación y ejecución excepcional de la infraestructura matriz entre el respectivo ente territorial y el urbanizador, los prestadores de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado expedirán la certificación de viabilidad y disponibilidad, una vez se hayan presentado para su aprobación los diseños con base en los cuales se ejecutará la construcción de la infraestructura matriz.

Artículo 2.2.5.7.2.2.5. Régimen tarifario. En relación con el régimen tarifario se dará aplicación a lo señalado en el inciso segundo del artículo 36 de la Ley 2079 de 2021.

Continuación del decreto "Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado"

Artículo 2.2.5.7.2.2.6. Licencias urbanísticas. Una vez se obtenga la licencia de urbanización, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de la infraestructura matriz necesaria para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado, según los documentos anexos al acuerdo previo y los certificados de viabilidad y disponibilidad de servicios públicos.

SUBSECCIÓN 3

MECANISMOS ALTERNATIVOS DE RECEPCIÓN DE BENEFICIOS POR PARTE DEL URBANIZADOR

Artículo 2.2.5.7.2.3.1. Beneficios de recuperación de la inversión por parte de los urbanizadores. Para efectos del presente decreto, se establecen como beneficios derivados del sistema de reparto, los mecanismos que garanticen la recuperación de la inversión por parte de los urbanizadores que de manera excepcional financien, diseñen y ejecuten la infraestructura matriz necesaria para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, entre otros, los siguientes:

1. Sistema de reparto de cargas y beneficios.
2. Acuerdos de pago en especie por concepto de participación en plusvalía.
3. Reglamentaciones municipales o distritales.

Artículo 2.2.5.7.2.3.2. Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. Conforme a lo dispuesto en la Sección 1 del presente Capítulo los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen podrán establecer sistemas de reparto equitativo de las cargas y los beneficios que incluyan como carga general, la ejecución de obras de infraestructura matriz de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado por parte de los urbanizadores o desarrolladores.

En virtud de estos mecanismos, los urbanizadores podrán asumir la carga general de ejecutar y/o financiar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Por la asunción de estas cargas se deberá asegurar la prestación efectiva del servicio y la obtención del respectivo beneficio mediante la recuperación de la inversión a través de la asignación de edificabilidad adicional, o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la inversión realizada por asumir dichas cargas, así como cualquier otro mecanismo que los municipios o distritos hayan establecido dentro de sus sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 2.2.5.7.2.3.3. Acuerdos de pago en especie por concepto de participación en plusvalía. De conformidad con lo establecido en el numeral 5. del artículo 84 de la Ley 388 de 1997, en el evento en que la reglamentación tributaria municipal o distrital prevea la posibilidad del pago en especie de la participación en plusvalía, los entes territoriales y los urbanizadores podrán acordar la recuperación de la inversión realizada para la financiación y/o ejecución excepcional de la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, por un valor que contemple total o parcialmente el valor que debe pagarse por concepto de participación en plusvalía, en las condiciones que se señalen en el acuerdo previamente celebrado con el respectivo municipio o distrito.

Continuación del decreto "Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado"

Artículo 2.2.5.7.2.3.4. Reglamentaciones municipales o distritales. Los municipios y distritos dentro del marco de su autonomía territorial podrán expedir reglamentaciones que determinen los parámetros de recuperación de la inversión que realicen los urbanizadores por la financiación y/o ejecución excepcional de la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana.

Artículo 2.2.5.7.2.3.5. Constitución de mecanismos fiduciarios. De conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 2 del artículo 36 de la Ley 2079 de 2021, para la financiación y/o ejecución excepcional de la infraestructura matriz de acueducto y/o alcantarillado se podrán celebrar contratos fiduciarios de los que trata el título XI del Código del Comercio.

En consecuencia, las entidades territoriales podrán suscribir por cuenta del urbanizador, contratos de fiducia mercantil, con entidades financieras, cuyo objeto sea la administración de los recursos aportados por parte de los urbanizadores, quienes actuarán como fideicomitentes, así como la ejecución de los diseños y las obras de carga general de las que trata la presente sección. La parte beneficiaria de los recursos y obras objeto del contrato de fiducia será el municipio o distrito o la entidad que estos determinen.

SUBSECCIÓN 4

APROBACION Y ENTREGA DE LA INFRAESTRUCTURA MATRIZ

Artículo 2.2.5.7.2.4.1. Terminación de las obras y certificación por parte del prestador de servicios públicos domiciliarios. Ejecutadas las obras de construcción de la infraestructura matriz por parte del urbanizador, el interesado solicitará al prestador de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, el certificado de conformidad y el recibo de la infraestructura si esta cumple con los parámetros técnicos que se hubieren determinado en el acuerdo previo.

Artículo 2.2.5.7.2.4.2. Recibo de la infraestructura matriz por parte de la entidad territorial. El ente territorial procederá a recibir la infraestructura matriz financiada y/o ejecutada por el urbanizador, para lo cual será requisito la certificación de cumplimiento de los diseños y ejecución de las obras expedida por el prestador del servicio.

La entrega de la infraestructura se formalizará mediante acta que suscribirán la entidad municipal o distrital competente y el urbanizador, en la que quede plasmado de manera expresa que el primero adquiere la obligación de reconocer la recuperación de la inversión al urbanizador, conforme al mecanismo convenido en el acuerdo previo. En el acta se hará un inventario de los bienes objeto de entrega y recibo.

En el acta de entrega de la infraestructura matriz como consecuencia del cumplimiento de la obligación asumida por parte del urbanizador, se dejará constancia de que el ente territorial asume la custodia de la infraestructura entregada, por lo que el urbanizador se libera de cualquier responsabilidad por cualquier evento derivado del cumplimiento del acuerdo previo, la calidad de los materiales, la observación de los diseños aprobados. Lo anterior, sin perjuicio de las garantías acordadas entre las partes.

Parágrafo. La infraestructura matriz financiada y ejecutada como carga general de manera excepcional por los urbanizadores se recibirá por parte de las personas

Continuación del decreto “*Por medio del cual se adiciona una Sección y se modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reparto de cargas y beneficios por asunción de cargas generales de acueducto y alcantarillado*”

prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado por parte de los entes territoriales.

Artículo 2.2.5.7.2.4.3. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el Capítulo 7 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, adiciona una sección al mismo capítulo y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

SUSANA CORREA BORRERO