

	<b>CONCEPTO DE ESPACIO PÚBLICO -</b> <b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>	CODIGO	FO-GI-08
	 <b>Radicado No. 20216100016601</b> <b>Chía, 20-09-2021</b>	VERSION	1
		FECHA	21/11/2016
		PAGINA	Página 1 de 4

GI-018-2021

Chía, 20 de septiembre de 2021

Señora:

**ROCIO OCHOA BELTRAN**

Delegada

CONSTRUCTORA E INVERSIONES B & B

NIT.: 900.573.028-9

Carrera 5 No. 13-110

Tel.: 8855562 -3102636443

[yolandagerenciabyb@gmail.com](mailto:yolandagerenciabyb@gmail.com) – [dptoventasbalconesdesantarita@gmail.com](mailto:dptoventasbalconesdesantarita@gmail.com)

Chía

Referencia: Concertación previa de áreas de cesión obligatoria tipo A, Marco Normativo, Acuerdo 17 de 2000 y Decreto Municipal 803 de 2019, radicado No. 20215800020702.  
Expediente: 04345/2016 (BD 139) - Vivienda multifamiliar **BALCONES DE SANTA RITA**.

Respetada Señora:

Una vez revisada la propuesta para la determinación de las áreas de cesión obligatoria gratuita a desarrollarse sobre el predio identificado con cédula catastral de mayor extensión 25175-01-00-0091-0010-000, en suelo urbano, inscrito en el folio de matrículas inmobiliarias 50N-321745, hoy bajo el régimen de propiedad horizontal, localizado en suelo urbano, en la carrera 5 No. 13-110 de la nomenclatura urbana municipal, en uso y tratamiento de Residencial Urbana (ARU). Condiciones por las que se procede a determinar lo correspondiente a la carga urbanística de cesiones obligatorias gratuitas tipo A del proyecto por cuanto corresponde a la **MODIFICACIÓN** del proyecto con Licencia 2016000231 de Urbanización UN: 2016000016 y de construcción en la modalidad de Obra Etapa 1 Nueva con ON: 2016000103 y Resolución Alcaldía Municipal de Chía Número 4938 del 28/11/2018 "Por la cual y conforme se corrige el cuadro de áreas contenido en las observaciones de la licencia 2016000231 de Urbanización y de construcción UN: 2016000016 y ON: 2016000103 asimismo se actualiza la nomenclatura, y como consecuencia se corrige el cuadro de áreas de los planos que hacen parte de la misma.(...)", desarrollo que se llevara a cabo en cuatro etapas, actualmente se ha ejecutado y construido la etapa 1, que para efectos de la concertación las etapas 2,3 y 4 se modificaran teniendo en cuenta la vivienda de interés social VIS, condición que comprende el procedimiento de gestión del suelo, en virtud de lo ordenado en la Ley 388 del 1997 y el Acuerdo 17 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial de Chía y el Decreto Municipal No.803 de 2019, tomando los siguientes datos básicos para el cálculo de la carga urbanística presentados en la concertación:

Cédula Catastral	25175-01-00-0091-0010-000
Folio de matrícula inmobiliaria	50N-321745
Norma Aplicable	Ley 388 de 1997 - Acuerdo 17 de 2000 POT Chía Decreto Único Nacional Reglamentario No. 1077 de 2015 - Decreto Municipal No. 055 de 2006 - Decreto Municipal No. 803 de 2019
Suelo	Urbano
Asignación de uso y tratamiento	Área Residencial Urbana (ARU).
Destinación uso PRINCIPAL - COMPATIBLE	Residencial en sus diferentes tipos. Comercial, institucional.
Etapas	VIVIENDA MULTIFAMILIAR - 1 ETAPA - ARU VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - 2,3,4 ETAPAS - DECRETO 803/19



DIRECCIÓN: Carrera 8ª No. 14 - 20  
Oficinas 301 a la 307  
Teléfono: 8844398 - 8844708  
E-Mail: [contactenos@iduvichia.gov.co](mailto:contactenos@iduvichia.gov.co)



SC-CER 628578

 <b>IDUVI</b>	<b>CONCEPTO DE ESPACIO PÚBLICO -</b>  <b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>   <b>Radicado No. 20216100016601</b> <b>Chía, 20-09-2021</b>	CODIGO	FO-GI-08
		VERSION	1
		FECHA	21/11/2018
		PAGINA	Página 2 de 4

Por lo anterior, se concertan lo correspondiente a las áreas públicas en virtud de la normatividad enunciada anteriormente tal como se mencionó en la petición de la referencia, por lo cual, corresponde a la autoridad urbanística dar aplicación a la norma correspondiente frente a la zona, uso y tratamiento del suelo, siendo susceptible este concepto de modificación.

- Áreas públicas objeto de cesión obligatoria gratuita:

<b>1 ETAPA – Consolidada y construida</b> Artículo 69.1 Acuerdo 17 de 2000 (8.00 m <sup>2</sup> X 2 personas X 18 Unid. Aparta-estudios (8.00 m <sup>2</sup> X 2 Pers. X 18 Aparta-estudios) = <b>288.00 m<sup>2</sup></b>	<b>742.88 m<sup>2</sup></b>
<b>2-3-4 ETAPAS</b> Artículo 5 del Decreto Municipal 803 de 2019 - 25% del área neta urbanizable. (1819.53 m <sup>2</sup> x 25%) = <b>454.88 m<sup>2</sup></b> Artículo 12 del Decreto Municipal 803 de 2019 literal (a.): N.A. La propuesta urbanística se determina con base en el literal (b)	
Área Bruta del predio	1905.00 m <sup>2</sup>
Afectaciones o reservas viales Carrera 4 - 70.95 m <sup>2</sup> Carrera 5 - 14.52 m <sup>2</sup>	85.47 m <sup>2</sup>
Área Neta urbanizable	1819.53 m <sup>2</sup>
<b>DISTRIBUCIÓN DE LA CESIÓN TIPO A</b>	
<b>EN SITIO</b> Afectaciones viales artículo 68 del Acuerdo 17 de 2000. Afectación Carrera 4 - 70.95 m <sup>2</sup> Afectación Carrera 5 - 14.52 m <sup>2</sup>	<b>85.47 m<sup>2</sup></b>
<b>EN COMPENSACIÓN EN DINERO U OTROS INMUEBLES</b> Artículo 60.1 Acuerdo 17 de 2000 y Artículo 5 Parágrafo 3. Decreto 803 de 2019	<b>657.41 m<sup>2</sup></b>

En cumplimiento de lo establecido para la DETERMINACIÓN de las áreas públicas objeto de cesión, del proyecto de Urbanización de vivienda multifamiliar BALCONES DE SANTARITA genera un área de SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS 742.88 m<sup>2</sup>, para la ETAPA 1 por encontrarse consolidada en virtud del Acuerdo 17 de 2000, un área de 288.00 m<sup>2</sup> y para las ETAPAS 2,3 y 4 un área de 454.88 m<sup>2</sup>, que se determina con base en el artículo 5 del Decreto 803 del 2019 que indica el porcentaje del 25% del área neta urbanizable, teniendo en cuenta las definiciones del artículo 3, literal C. en el ámbito de la aplicación para la determinación del área de cesión generada: "Es el área resultante de descontar del área bruta, las zonas de reserva del plan vial vigente necesarias para la localización de la infraestructura de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos". (...), negrilla fuera de texto.

Cesiones que se distribuyen en sitio lo correspondiente a las afectaciones viales de las carreras 4 y 5 en virtud de lo establecido en la Resolución 4938 de 28/11/2018, las cuales cuentan con un área total de OCHENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS 85.47 m<sup>2</sup>, el área restante en compensación en dinero u en otros inmuebles en virtud del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015, CESIÓN, con un área equivalente a SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA UNO METROS CUADRADOS 657.41 m<sup>2</sup> por valor comercial, Aplicando el artículo 69.5, Parágrafo 1 del Acuerdo 17 de 2000 que dice entre sus apartes "El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la oficina de Planeación del Municipio".



DIRECCIÓN: Carrera 8ª No. 14 – 20  
 Oficinas 301 a la 307  
 Teléfono: 8844398 - 8844708  
 E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co



SC-CER 628578

	<b>CONCEPTO DE ESPACIO PÚBLICO -</b> <b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>	CÓDIGO	FO-GI-08
	 <b>Radicado No. 20216100016601</b> <b>Chía, 20-09-2021</b>	VERSION	1
		FECHA	21/11/2016
		PAGINA	Página 3 de 4

Por tanto, se debe dar cumplimiento al Decreto Nacional Reglamentario 1077 de 2015 el cual señaló en el artículo 2.2.6.1.4.5 lo siguiente: *"Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles... Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen (...).*

Además de lo anterior y con el fin de entregar a la ciudadanía el espacio público adecuado es necesario dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, frente a la incorporación de áreas públicas mediante el procedimiento de registro de la Escritura Pública de cesión obligatoria incluida la cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria en el evento en que las obras y/o dotaciones no se ejecuten en su totalidad y la entrega de dotaciones y construcciones de los elementos necesarios para su uso público, cumplimiento que se deberá establecer una vez sea expedida la licencia por parte de la Secretaría de Planeación, a través de la Dirección de Urbanismo.



Es la Dirección de Urbanismo quien, dentro de su competencia legal, considere las disposiciones determinadas mediante el presente concepto, emitiéndose en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



**EDUCARDO ESPINOSA PALACIOS**  
Gerente General IDUVI

Con Copia: N.A.  
Anexo: N.A.

Proyectó: Arq. Pedro Ignacio Nieto Hernández – Gestión Inmobiliaria  MM  
Revisó: Diana Carolina Baracaldo, Subgerente de Desarrollo (E.)   
Archivar: Expediente Cesiones en sitio y en compensación 04345/2016 (BD 139) - Vivienda multifamiliar **BALCONES DE SANTA RITA.**



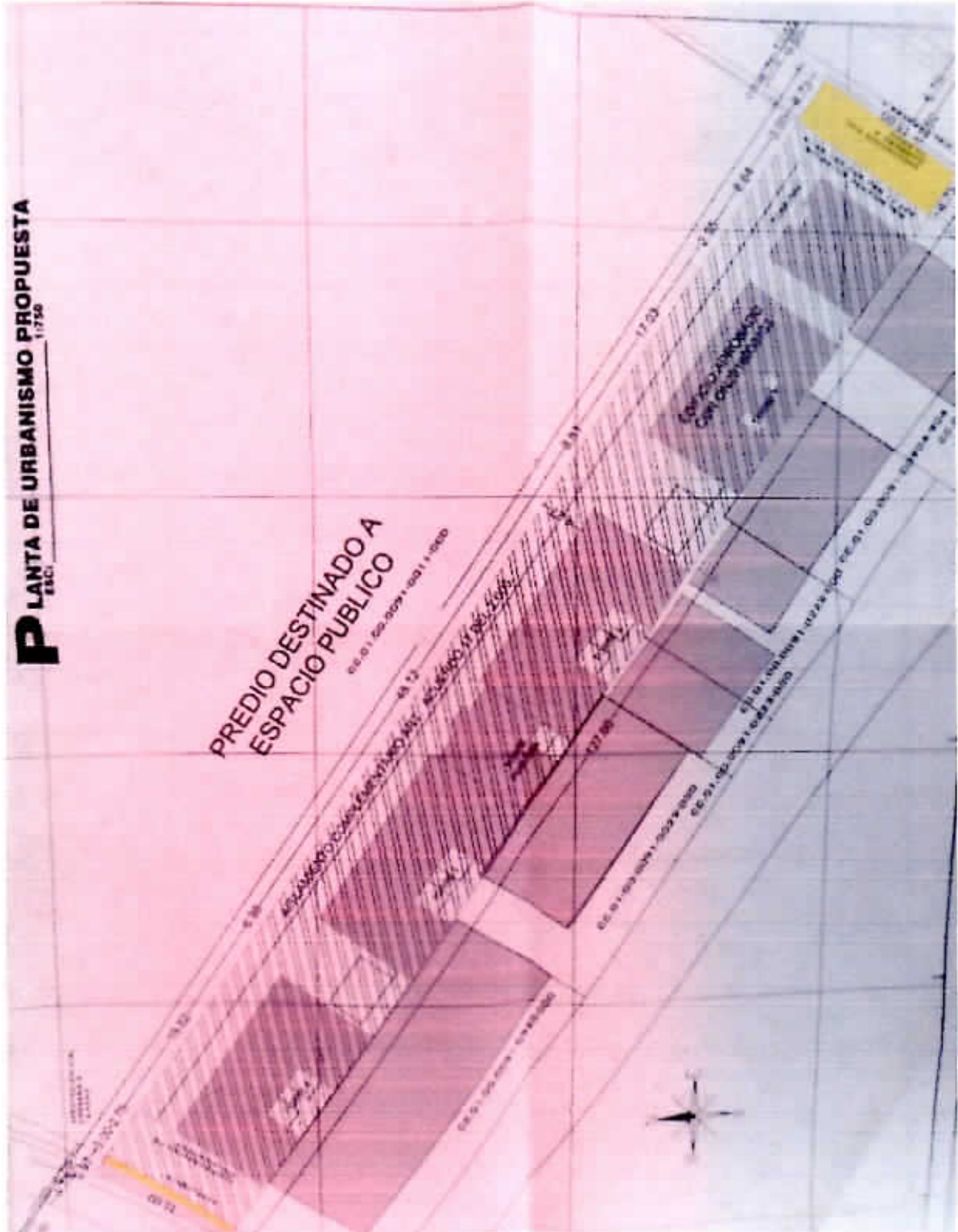
**DIRECCIÓN:** Carrera 8ª No. 14 – 20  
Oficinas 301 a la 307  
**Teléfono:** 8844398 - 8844708  
**E-Mail:** [contactenos@iduvichia.gov.co](mailto:contactenos@iduvichia.gov.co)



SC-CER 626578

	<b>CONCEPTO DE ESPACIO PÚBLICO -</b> <b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>	CODIGO	FO-GI-08
	 <b>Radicado No. 20216100016601</b> <b>Chía, 20-09-2021</b>	VERSION	1
		FECHA	21/11/2016
		PAGINA	Página 4 de 4

Plano concertado del proyecto:



**DIRECCIÓN:** Carrera 8ª No. 14 – 20  
**Oficinas** 301 a la 307  
**Teléfono:** 8844398 - 8844708  
**E-Mail:** [contactenos@iduvichia.gov.co](mailto:contactenos@iduvichia.gov.co)



SC-CER (2857)