



ALCALDIA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

p.m.  
Al contestar cite este No.: 20240001400491  
Tip. Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL ENVIADA  
Tip. Documento: RESPUESTA  
Remitido a: PERSONA NATURAL  
Anexos: FOLIOS(2)

Información  
Presente este  
documento o llame al  
88 44 4441

014- 20239999936096 - 20239999936175

DU 0064-2024

Chía, enero 05 de 2024

Señor:

**OSCAR MORALES**

Sin datos de contacto

**C.C OFICINA DE PRENSA ALCALDIA MUNICIPAL**

prensa@chia.gov.co

Chía-Cundinamarca

Asunto: Respuesta a su solicitud radicados N° 20239999936096 y 20239999936175, mediante la cual solicita información sobre el proyecto Valverde Palma (remitida por competencia por la Secretaría de Hábitat de Bogotá – radicados 1-2023-46189 y 2-2023-81021).

Reciba un cordial saludo

En atención a la solicitud del asunto, me permito informarle, que de conformidad con lo previsto en el numeral 9 del artículo 27 del Decreto 40 de 2019, en concordancia con el Acuerdo 29 de 2012, a la Dirección de Urbanismo de la Secretaría de Planeación de Chía, le corresponde ejercer las acciones de inspección, vigilancia y control de las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles en el Municipio de Chía. En ese orden de ideas, las investigaciones que se adelantan, proceden en los casos previstos en el artículo 30 del referido Acuerdo, estos son:

- a) Enajenación de inmuebles destinados a vivienda sin requisitos de ley (Registro, radicación de documentos).
- b) Anuncio y promoción de inmuebles sin requisitos.
- c) Incumplimiento de obligaciones derivadas del Registro.
- d) Deficiencias constructivas.
- e) Constitución de gravamen hipotecario sin permiso.
- f) Incumplimiento de órdenes y requerimientos.
- g) Multas sucesivas por incumplimientos a las obligaciones impuestas.
- h) Captación de recursos sin permiso.
- i) Celebración de escrituras sin permiso.
- j) Investigaciones directivos de OPVS.

Revisados los respectivos archivos de esta Dirección, NO se encontró Registro de Enajenación ni radicación de documentos a nombre de la Sociedad ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A.

No obstante lo anterior, para el proyecto de nombre VALVERDE PALMA, se encontró que con el radicado 20239999936058 del 14 de noviembre de 2023, la Sociedad VALVERDE SERVICIOS S.A.S, quien cuenta con el Registro de enajenación N° 146/ 20 del 11 de agosto de 2020, tramitó la radicación de documentos de que trata el artículo 3° del Decreto 1783 de 2021, (permiso de ventas), para el referido proyecto. Dicha solicitud fue contestada por este Despacho, mediante el oficio con radicado de salida 20230001445771 del 28 de diciembre de 2023, requiriendo a la parte interesada para que, en el término máximo de un mes contado a partir de la notificación, completara la documentación. A la fecha, no se ha recibido respuesta.

Al respecto, pertinente es señalar, que el numeral 5° del artículo 2° de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el numeral 5° del artículo 3° del Acuerdo 29 de 2012, señalan que,

Carrera 11 No. 11-29 – PBX: (1) 884 4444 – Página Web: [www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co)

E-mail: [contactenos@chia.gov.co](mailto:contactenos@chia.gov.co)

42



ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
DE CHÍA

por actividad de enajenación de inmuebles se entiende, entre otras, la celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda. Por su parte, el artículo 3° del Decreto 1783 de 2021, señala que para desarrollar dichas actividades, se deberá radicar quince (15) días antes del inicio de las mismas, la documentación que allí se enuncia, trámite que, como ya se explicó, no ha culminado.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que, en algunos casos, los enajenadores celebran contratos de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión para las preventas del proyecto, evento en el cual, estos pueden anunciarlo y dirigir a los interesados, para que realicen las respectivas consignaciones a fin de alcanzar el respectivo punto de equilibrio y, posteriormente, dadas las condiciones del caso, proceder a recibir los respectivos aportes y sus rendimientos. En estos eventos, NO resulta necesario tramitar previamente la radicación de documentos a la que ya se aludió.

Finalmente, se le informa que, para el proyecto de su interés, se expidió la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva N° 2023420 (ON 2023203), con una vigencia de 36 meses, titular ANDEAN REAL ESTATE SERVICES LTD, notificada el 29 de diciembre de 2023., de la cual anexo copia.

Esperamos haber dado respuesta satisfactoria a su solicitud y cualquier otra inquietud, con gusto será atendida.

Cordialmente,

**Arq. FREDDY ANDRÉS RODRÍGUEZ CORTÉS**  
**Director de Urbanismo**  
**Secretaría de Planeación Municipal**

Elaboró: Yendí Rodríguez S. Prof. Universitaria.

Radicado 20239999936096 - 20239999936075

Anexo lo enunciado en tres folios

GESTION DOCUMENTAL

Original Destinatario

1° Copia: Dirección de Urbanismo

2° Copia: Oficina de Prensa (para publicación en página web según Ley 1437 de 2011 art. 69)

3° Copia: Centro de Atención y Servicio al Ciudadano.



1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NUMERO CATASTRAL:	01-00-0256-0002-000	TITULAR/ES:	ANDEAN REAL ESTATE SERVICES LTD
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-1083838		NIT. MC-329409
ESTRATO:	3		
NORMA:	ACUERDO 17 DE 2000-0		
DIRECCIÓN:	GLOBO 5, VALVERDE CIPRES		
2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2023420	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	36 MESES		
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIP, COMERCIO Y SERVICIOS, INSTITUCIONAL	REFERENCIA	No APROBACIÓN UNIDADES
FECHA DE EXPEDICION:	XX/12/2023	ON	2023203 323
ETAPAS:	5		
ETAPA A APROBAR:	1		
3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	AGUSTIN BOLIVAR	MP:	25202-10360 TEL: 3163060680
ARQ. PROYECTISTA:	GIOVANNY CASTILLO GIL	MP:	A251132008-80201423 TEL: -
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	ANDRES FELIPE MACHUCA	MP:	25202-239519 TEL: -
ING. CIVIL (Geotecnista):	ALFONSO URIBE	MP:	25202-20489 TEL: -
ING. CIVIL (Revisor Independiente):	JAIME BUITRAGO NOVA	MP:	25202-43302 TEL: -
Responsable de la Solicitud o Apoderado:	HERNAN GUTIERREZ HINCAPIE	CC:	71189093 TEL: 3163060680
4. DATOS DEL PROYECTO			
ÁREA TERRENO:	4347.27 M2	CUBIERTA:	2 %
ÁREA NETA:	4347.27 M2	EST. PRIVADOS:	72 UN
FRENTE:	64.66, 63.52 M2	EST. PUBLICOS:	31 UN
ÁREA APROBADA:	0 M2	ALCOBAS x UN	1 UN
ÁREA A LIQUIDAR:	13449.20 M2	BAÑOS x UN:	1 UN
ÁREA TOTAL:	13449.20 M2	PISOS:	9 UN
ÁREA LIBRE:	2725.47 M2	VOLADIZO:	- ML
AIS. ANTERIOR:	7.10 ML	CER. ANTERIOR:	1.90 h
AIS. POSTERIOR:	7.10 ML	CER. POSTERIOR:	1.90 h
AIS. LATERAL A:	0.00 ML	ÁREA A DEMOLER	- M2
AIS. LATERAL B:	7.10 ML	ÁREA DE RESERVA VIAL:	UN-030-16 M2
		ÁREA LOTE VÍA DE ACCESO:	M2
ÁREA DEL PREDIO			
SEGÚN ESCRITURAS	7466.78 M2	IMPUESTO PREDIAL	7462 M2
		LEV. TOPOGRAFICO	- M2
5. VECINOS COLINDANTES			
Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, NO se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, ya que el predio colinda con el mismo propietario o con zonas públicas municipales			

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	-	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	-
6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS			
	PISO	ÁREA	UNIDAD
	SOTANO	1724.23	M2
	PISO 1	1621.80	M2
	PISO 2	1619.19	M2
	PISO 3	1476.70	M2
	PISO 4	1167.88	M2
	PISO 5	1167.88	M2
	PISO 6	1167.88	M2
	PISO 7	1167.88	M2
	PISO 8	1167.88	M2
	PISO 9	1167.88	M2
	TOTAL	13449.20	M2
7. OBSERVACIONES			
<p>PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA</p> <p>El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 01-00-0256-0002-000 Inscrito/s en el/los folio/s de Matrícula Inmobiliaria 50N-1083838, localizado/s en GLOBO 5, VALVERDE CIPRES se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalía.</p> <p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La presente licencia de construcción se da con base en la licencia de urbanización MOD a UN-030/16 y sus características.</li> <li>Las cesiones establecidas en la presente licencia se establecen según la licencia MOD a UN-030/16 sin dar pie a ninguna modificación.</li> <li>Se debe dar completo cumplimiento total a las consideraciones de la disponibilidad de servicios anexa al expediente y todos sus condicionamientos.</li> <li>Los aislamientos y alturas se dan en consideración de la norma aplicable, según MOD a UN 030/16, bajo el decreto 061 de 2014.</li> </ul>			
ANTECEDENTES			
LIC. UN-030-16, ESCRITURA 125 DEL 10-02-2017 ACLARACIÓN NOTARIA DOCE DE BOGOTÁ			



8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION		
TIPO DE USO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS	FORMULA
VALOR UVT VIGENTE	\$ 42412	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGUN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGUN ESTRATO O USO. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 Y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).
COEF. ZONA (K)	2.00	
COEF. ESTUJO (E/C)	0,8, 1.00, 1.50	
AREA A LIQUIDAR (M2)	13449.20	
VALOR PAGADO	\$ 856.661.410	

**9. DISPOSICIONES GENERALES**

**EVALUACION TECNICA**

- Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como tres (3), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

**VALLA**

- Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

**OBJECIONES**

- Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición de la Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva.

**ACTA DE OBSERVACIONES**

- Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 2021999938073.

**ANEXOS**

- Que se realizó anexo el día 14/05/2023, 11/12/2023.

**PAGO IMPUESTO DE DELINEACION**

- Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2023343, realizando pago según Factura No 2023005952 (pago en línea No. 20231222000434122) expedido por la Secretaría de Hacienda el día 22/12/2022, referente al pago por concepto al Impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 DE 2019.

**PLANOS Y DOCUMENTOS**

- Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 17 de 2000, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan.
- Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación ON-203/23 Planos que contienen toda la información del proyecto para RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS de la siguiente forma: ARQ: 0001, 1001, 1002, 1003, 1004, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 3001, 3002. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)

**IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)**

**PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION**

- Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.

**NORMAS CONTAMINACION DE RUIDOS Y AMBIENTALES**

- El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

**DISPOSICION DE ESCOMBROS**

- Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y Artículo 23 del DECRETO 838 DE 2005 y a los Artículos 3 y 6 de la Resolución No. 541 de 1995 expedida por el entonces Ministerio de Medio Ambiente que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados suelos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

**NORMA DE INCUMPLIMIENTO**

- En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**NOTIFICACION**

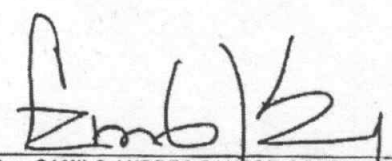
- Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**PUBLICACION**

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutoria de la licencia, en un medio de amplia circulación."

**RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACION**

Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

  
 Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
 Director de Urbanismo

VALORACION TECNICA  
VALORACION JURIDICA

ING. FABI CLAVIO ROS  
DIRA. YENDI RODRIGUEZ

Cra 11 N° 11 - 29  
PBX: 884-4444 Ext: 2118 - 2107  
urbanismo@chia.gov.co  
www.chia-cundinamarca.gov.co



**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**

En Chia, a los 29 DIC 2023

Personalmente la suscrita Secretaría notificó el contenido de la Providencia anterior al proyecto 38074-21

o resolución 420-703 con aprobación

El notificado Carlos Rojas

Quien notifica [Signature], 80038863

*Ramona Terminos*  
[Signature]  
 80038863