



DECRETO NÚMERO 055

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA

"POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA UN PROCEDIMIENTO PARA EL RECIBO Y TITULACION DE LAS ZONAS DE CESION OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CHIA CUNDINAMARCA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas en la ley 136 de 1.994 y decreto número 564 de 2006.

DECRETA:

**ARTÍCULO 1o. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS DE PROYECTOS URBANÍSTICOS O PARCELACIONES** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporara con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura deberá otorgarse y registrarse en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos antes de la puesta en venta del proyecto.

En la escritura pública de constitución de la urbanización o parcelación se deberá incluir una cláusula en la cual se exprese que este acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. El urbanizador tendrá la obligación de aportar al Banco Inmobiliario la correspondiente escritura de constitución debidamente registrada.

La ejecución y entrega de las obras y las dotaciones a cargo del urbanizador, o parcelador, señaladas en la Licencia urbanística, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser amparadas mediante una póliza de garantía de acuerdo al procedimiento que se establece en este decreto.

**ARTICULO 2º. REQUERIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE CESIONES PÚBLICAS** Una vez en firme la respectiva licencia urbanística, se entregará con el original de la misma, el requerimiento para que dentro de los cinco (5) días siguientes se inicie el trámite de recibo o de pago por compensación de cesiones públicas a través del Banco Inmobiliario, en el que se indicaran las condiciones de recibo y procedimiento de pago.

Cuando la cesión se haga en terreno el urbanizador o parcelador deberá constituir una póliza de garantía que se establece en el presente decreto.

**ARTICULO 3 º. ENTREGA DE ZONAS OBJETO DE CESION:** Conforme a lo previsto en el artículo 117 de la ley 388 de 1.997 y art. 52 decreto 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, el Banco Inmobiliario practicara una diligencia de Inspección a la zonas cedidas dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud escrita que para el efecto haga el urbanizador o parcelador.

Lealtad y Firmeza

## Alcaldía Municipal de Chía



El acta de inspección del Banco Inmobiliario equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura pública de constitución e incorporación de áreas públicas, en la que se protocolizará copia de la póliza de garantía correspondiente.
- 2.- Certificado de libertad de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos que acredite la inscripción de la Escritura de Constitución e incorporación de áreas cedidas y de la póliza solicitada.

**PARAGRAFO:** Dentro del acta se dejará constancia de la fecha en que se hará entrega material de las obras determinadas en la licencia urbanística.

**ARTICULO 4º. ENTREGA DE LAS OBRAS.** Para la entrega de las obras y dotaciones en las zonas de cesión, dentro del término de la vigencia de la garantía constituida, el urbanizador o parcelador, presentará una solicitud de recibo de las obras al Banco Inmobiliario, a la que se debe anexar los siguientes documentos:

1. Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmada por la Secretaria de obras públicas, la entidad o dependencia municipal responsable.
2. Presentación de una póliza que garantice la estabilidad de las obras realizadas en las zonas de cesión con vigencia no superior a cinco (5) años, a partir de la fecha de expedición de la licencia urbanística

**PARAGRAFO:** El Banco Inmobiliario verificara que la adecuación y dotación de los parques se encuentren conformes al proyecto o esquema que hace parte de la licencia urbanística o de parcelación.

Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción siempre que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las áreas de cesiones correspondientes - Art. 7 Parágrafo 3 literal b) del decreto 564 del 2006.

**ARTICULO 5º PROYECTOS URBANISTICOS POR ETAPAS.** En los proyectos urbanísticos concebidos por etapas, se podrá constituir la urbanización mediante escritura pública con la etapa que se va a desarrollar. En la escritura pública de constitución se advertirá que las demás etapas se constituirán en su oportunidad.

La entrega material de las cesiones correspondientes a cada etapa se efectuará dentro del término de la licencia de urbanismo obtenida para el desarrollo de la misma y de conformidad con lo señalado en los artículos 3 y 4 del presente decreto.

**Parágrafo:** En la licencia de urbanismo de cada etapa se indicara con precisión las áreas, obras y dotaciones a desarrollar en cada una de ellas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones y parcelaciones aprobadas mantendrán su vigencia aún cuando se modifiquen las normas sobre las cuales se aprobaron, y servirán de base para la expedición de las licencias de urbanización y construcción de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30 días) calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior conforme a lo establecido en el Art. 41 y 42 del decreto 564 de 2006.

**ARTICULO 6º. DECLARATORIA DE PROPIEDAD PÚBLICA.** Requerido el urbanizador y/o parcelador para que otorgue la Escritura Pública correspondiente, sin que en el término de diez (10) días hábiles contados a partir del envío del requerimiento, atienda el cumplimiento de su

Lealtad y Firmeza



obligación, el Banco Inmobiliario procederá a practicar la diligencia de Inspección y verificar con fundamento en el plano de urbanismo aprobado por la Dirección de Planeación Municipal, la exactitud y estado de las zonas públicas a incorporar, y procederá a las toma de posesión y declaratoria de propiedad pública, elevándolas a escritura pública. Cuando se encuentre diferencia entre el área aprobada en el plano y el área física, procederá a dejar la constancia en el acta de toma de posesión y titulará las zonas de cesión aprobadas, sin perjuicio de las acciones legales que deberá iniciar para la recuperación de las zonas afectadas o su legalización.

**ARTICULO 7º TOMAS DE POSESION.** Para el caso anterior y para los proyectos aprobados antes de la vigencia de este decreto, se entenderá como toma de posesión el acto por medio del cual el Banco Inmobiliario aprehenderá las zonas de cesión como propiedad pública conforme a lo establecido en el artículo anterior.

En los casos en que las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o parcelador sobre dichas zonas no se hubieren realizado (Parágrafo 3 del Art. 7 del decreto 564 de 2006) El Municipio iniciará las acciones pertinentes para su cumplimiento.

**ARTICULO 8º. POLIZAS DE GAARANTIA.** Las pólizas de garantías previstas en este decreto deberán amparar, según el caso, la construcción, dotación y entrega de las obras proyectadas para las zonas de cesión: frente a los amparos de cumplimiento de la obligación de constitución de la urbanización y parcelación al igual que la estabilidad y la correcta ejecución de las obras aprobadas.

El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la licencia respectiva y cuatro (4) meses más.

El original de las pólizas reposará en el Banco Inmobiliario, y copia de la misma se protocolizará con la escritura pública de constitución de la urbanización o cesión correspondiente.

**ARTICULO 9 º. VALOR DE LAS POLIZAS.** El valor de las pólizas se calculara de la siguiente manera:

- Para la estabilidad y correcta ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas en el artículo 8º se deberá prestar una garantía equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor de las obras en las zonas de cesión.
- Para el cumplimiento de la ejecución y entrega de las obras y la dotación en la zona de cesión prevista en el artículo 1º se deberá prestar una garantía equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor total de las obras.
- Para el cumplimiento de la obligación de constituir urbanización o parcelación por escritura pública y su registro, como lo prevé el artículo 1º Y 2º se deberá prestar una garantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor correspondiente al avalúo comercial de los inmuebles.

**ARTICULO 10º. ENTREGAS ANTICIPADAS DE CESIONES.** Los propietarios de predios sin urbanizar o parcelar podrán proponer al Banco Inmobiliario o este a ellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a buena cuenta de proyectos de desarrollo urbanístico futuros, siempre y cuando resulten convenientes, o para proyectos de interés comunitario incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o Plan de Desarrollo Municipal.

En este evento el Banco Inmobiliario efectuara el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos.

**ARTICULO 11º ENTREGA DE ZONAS DE CESION PARA EQUIPAMIENTO COMUNALES** El Municipio, determinará a cual o cuales de las juntas, asociaciones u otras formas asociativas

Lealtad y Firmeza



comunitarias sin ánimo de lucro de las que solicitan áreas en zonas de cesión para la construcción de servicios comunales o equipamiento comunal público, se le entregará el terreno mediante autorización del Concejo Municipal y la contratación prevista en la ley, previa aprobación de un proyecto de administración que deberá beneficiar a la comunidad.

**ARTICULO 12º REGLAS ESPECIALES PARA EL USO DE ZONAS DE CESIÓN.** Para la entrega y el uso de las zonas de cesión comunales se tendrá en cuenta las reglas siguientes: El Banco Inmobiliario, antes de la contratación de administración delegada y la entrega de la zonas de cesión solicitadas para equipamiento comunal, deberá establecer la franja destinada a zona verde y la parte de equipamiento. De la definición se dejará constancia en un acta se inscribirá en la cédula correspondiente del registro único del Patrimonio Inmobiliario.

**ARTICULO 13º VENTAS** Antes de iniciar el proceso de ventas el constructor deberá radicar los documentos respectivos establecidos en el decreto 962 de 2005.

**ARTICULO 14º REGIMEN DE TRANSICION:** Las cesiones que estén adelantadas en debida forma, frente a trámites notariales continuaran rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

**ARTICULO 15º VIGENCIA.** El presente decreto rige partir de la fecha de su publicación.

## PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Chía a los veinticuatro (24) días del mes de mayo de dos mil seis (2006)

  
**FERNANDO SÁNCHEZ GUTIÉRREZ**  
Alcalde Municipal

Proyectó y digitó: Ana Patricia Martínez y Marcela Ramos  
Revisó: Clara Inés Alarcón Ovalle  
Corrigió: Luis Alfonso Mancera Romero  
Vº Bº Juan Carlos Utrutía Ramírez, Secretario Jurídico





Lealtad y Firmeza