



DECRETO 0125

(12 DIC 2024)

POR EL CUAL SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE INCORPORACIÓN Y RECEPCIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA OBLIGATORIAS EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE SOACHA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

En uso de sus atribuciones, facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 1° y 3° del artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, numeral 1° del literal d) del artículo 93 de la Ley 136 de 1994, el artículo 7° de la Ley 9 de 1989, Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de 2015, los artículos 33 y 34 del Decreto 1783 de 2021, Decreto 583 de 2017 y el acuerdo municipal No. 046 de 2000 y,

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política, corresponde al alcalde cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo.

Que el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por la Ley 1551 de Julio 06 de 2012 en su artículo 29 compiló esta misma disposición relacionada con las funciones del alcalde y agregó, entre otras, Dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones, y de la prestación de los servicios a su cargo.

Que el artículo 5° de la Ley 9 de 1989, adicionado por el artículo 138 de la Ley 388 de 1997, define espacio público en los siguientes términos:

"Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, áreas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las áreas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, áreas para el uso o el disfrute colectivo."

Que el artículo 6° de la Ley 9 de 1989 dispuso"(...) el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes."





DECRETO
12 DIC 2024

Que el artículo 7° de la Ley 9 de 1989, estableció en su inciso tercero y cuarto:

"Artículo 7. (...) Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan (...)."

Que de acuerdo con el numeral 1 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal o distrital constituye una función pública cuyo fin es, entre otros, el de posibilitar "(...) a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, (...).

Que el artículo 15 de la misma ley, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004, contempla:

"Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. (...) 2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso. (...)"

Que en virtud de lo dispuesto en los artículos 13 y 15 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas deben observar las disposiciones sobre procesos de parcelación, urbanización y construcción de edificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Que los artículos 6 y 7 de la Ley 388 de 1997 contemplan:

"(...) el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes

(...) Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las áreas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los





DECRETO
(12 DIC 2024)

términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan (...)."

Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto 879 de 1998, señala que las actuaciones urbanísticas son "(...) *la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles, cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley*".

Que, a su vez, el artículo 37 de la misma ley, indica que las "*reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter, así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones (...)*"

Que el Decreto Nacional 1504 de 1998, modificado por el artículo 2.2.3.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo."

Que el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021, por medio del cual se modificó el párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, establece:

" El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística."

Que los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6, 2.2.6.1.4.6.7 y 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamiento del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, regula la determinación de las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones respectivamente, delegando a los municipios y distritos a determinar las condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas y asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador mediante los procedimientos establecidos en la ley.

Que el artículo 87 de la Ley 1955 de 2019 "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, pacto por la equidad"*", establece:

"En los eventos en que la licencia urbanística comprenda obligaciones de cesión de áreas para espacio público, o construcción de equipamiento público, se entenderá que la licencia urbanística reconoce derechos colectivos al espacio público de las áreas de cesión que surgen como consecuencia del proyecto urbanístico licenciado y de las obras de infraestructura en





DECRETO

0 1 2 5

(12 DIC 2024)

servicios públicos y vías de la malla vial arterial que se ejecuten por efecto de la concesión de la licencia. "

Que, según lo dispuesto en las leyes anteriormente mencionadas, en Soacha se deben cumplir las normas sobre cesiones urbanísticas en procesos de parcelación, urbanización y construcción de edificaciones contenidas en el plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo previsto en el Decreto 046 de 2000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha".

Que es necesario establecer el procedimiento para el trámite de recepción, de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor de Soacha conforme con el marco normativo nacional y municipal.

En mérito de lo Expuesto, el alcalde de Soacha,

DECRETA

TITULO I

GENERALIDADES DEL PROCESO DE RECEPCIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto. El presente decreto tiene por objeto establecer los mecanismos, instrumentos y procedimiento para el trámite de recepción de áreas de cesión gratuita obligatorias en actuaciones urbanísticas a favor de Soacha.

ARTÍCULO 2. Definiciones. Para efectos de la correcta aplicación del presente decreto, además de las disposiciones contenidas en las normas vigentes, se adoptan las siguientes definiciones:

Acta de recibo. Documento que da cuenta de la entrega material de las zonas de cesión de uso público o de las zonas resultantes de obra pública, debidamente amojonadas y con la denominación urbanística respectiva, definidas en el acto administrativo y los planos expedidos por la autoridad urbanística o en el plano récord urbanístico por parte del urbanizador o titular de derecho de dominio.

Acta de recibo anticipado. Documento que da cuenta de la entrega material de zonas de cesión de uso público respecto de predios sin urbanizar, por parte del propietario de dichos predios o de la entidad responsable de la respectiva actuación urbanística.

Acta de recibo parcial. Documento que da cuenta de la entrega material de las zonas de cesión de uso público o de las zonas resultantes de obra pública, debidamente amojonadas y con la denominación urbanística respectiva, ya sea por categorías de tipo de zona de cesión, o de manera individual.

Acta de recibo simplificado. Documento que da cuenta de la entrega material de las zonas de cesión de uso público o de las zonas resultantes de obra pública, debidamente amojonadas y con la denominación urbanística respectiva; dicho documento permite el recibo definitivo de las zonas de cesión con el mínimo de requisitos establecidos, siempre y cuando se evidencie el buen estado superficial de las obras y se cumpla el rango de tiempo establecido para efectuar la entrega.





0 1 2 5

DECRETO

(1 2 DIC 2024)

Áreas o zonas de cesión: Las zonas de cesión obligatorias y gratuitas son aquellas aprobadas y señaladas en los planos urbanísticos por parte de la autoridad urbanística, con una destinación pública y usos específicos como vías, zonas verdes (parques) y demás que señale dicha autoridad, la cual establece también sus dimensiones y linderos

Área o zona de cesión tipo A: Es la parte de un predio transferido por el urbanizador de un desarrollo a municipio a título gratuito con destino a zonas verdes, parques y equipamiento comunal público.

Área o zona de cesión tipo B: Es la parte de un predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunal privado.

Área o zona de cesión tipo C: son las áreas construidas destinadas a la prestación de los servicios y actividades complementarias de servicios del Estado que pueden o no ser obligadas, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan de Desarrollo, Plan Parcial o Propuesta Urbanística General

Calidad. Conjunto de rasgos o características inherentes a un bien o servicio que determinan su aptitud para satisfacer las necesidades que se demandan del mismo de acuerdo con su uso y destinación y que permiten apreciarlo como igual, mejor o peor que los restantes de su especie. La calidad urbana consiste en definir el punto en que un espacio urbano facilita o dificulta la satisfacción de necesidades espaciales, sociales, ambientales o culturales.

Compensación: Corresponde al pago en dinero de la obligación urbanística de entrega de zonas de cesión.

Estudio de títulos. Análisis jurídico y cronológico de documentos que contienen actos de disposición sobre un inmueble (escrituras, certificado de tradición y libertad, resoluciones, actas, sentencias, entre otros) con el fin de determinar la titularidad del derecho de dominio del inmueble, cabida y linderos del predio, gravámenes y limitaciones al dominio que pueda presentar el inmueble en un periodo de tiempo no menor a diez años.

Estudio técnico. Análisis de la documentación técnica (planos urbanísticos, información catastral, licencias urbanísticas, actos administrativos, entre otros) con el fin de identificar la localización, áreas, linderos, información catastral, uso y posibles riesgos del predio o área de terreno objeto de estudio.

Plano definitivo de obra pública. Es el documento que integra las condiciones urbanísticas de un proyecto de obra pública y en el cual se registra la generación, modificación y transformación del espacio público como consecuencia del desarrollo de proyectos de obra pública que generan espacios públicos o su redefinición.

ARTÍCULO 3. Competencia funcional. El proceso de recibo de áreas de cesión gratuita obligatorias en actuaciones urbanísticas a favor de Soacha estará a cargo de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, entidad que desarrollará los trámites correspondientes a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación, sin perjuicio de los trámites que deban surtirse ante otras dependencias de la administración.

ARTÍCULO 4. Sistema de información. La Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial implementará un Sistema de Información para el Inventario de los bienes de uso público de Soacha. La incorporación al Inventario de los bienes de uso público de Soacha se realizará cuando se expida cualquiera de los siguientes documentos:





DECRETO

0 1 2 5

(
12 DIC 2024
)

- a. Acta recibo de las áreas de cesión.
- b. Acta de toma de posesión.
- c. Escritura pública de cesión a título gratuito o declaratoria de propiedad pública.

TITULO II PROCEDIMIENTO PARA ENTREGA DE Y RECEPCIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN

CAPÍTULO I ENTREGA DE ZONAS DE CESIÓN GRATUITAS

ARTÍCULO 5. Generalidades. El procedimiento para la entrega de zonas de cesión consistirá en la recepción y titulación de las áreas de cesión, aprobación de estudios y diseños de las obras de urbanismo y recibo material (obras de urbanismo) de las áreas de cesión.

ARTÍCULO 6. Requisitos. De conformidad con las normas citadas, el espacio público se incorporará con el cumplimiento del trámite de entrega jurídica de las áreas de cesión, esto es, la transferencia del derecho de dominio a favor de la ciudad de Soacha y, por ende, el cambio de naturaleza del inmueble a espacio público.

No obstante, de manera complementaria al trámite de la entrega jurídica, se deberá surtir el requisito de entrega material reglamentado en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, procedimiento a través del cual, la autoridad competente de administrar y mantener el espacio público en el territorio que acredita el cumplimiento de la ejecución de las obras y/o dotaciones, en los términos establecidos en la respectiva licencia urbanística.

ARTÍCULO 7. Documentos comunes al trámite de recepción, de áreas de cesión. El interesado deberá allegar en medio digital, por la página web de la Alcaldía de Soacha, a la Dirección de Ordenamiento Territorial adscrita a la Secretaría de Planeación de Soacha, la siguiente documentación:

1. Licencias urbanísticas del proyecto, en sus diferentes modalidades, licencias urbanización, parcelación o el acto administrativo que hubiese establecido las áreas objeto de entregas, con sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, si las hay expedidas por los curadores urbanos de Soacha.
2. Trazabilidad de las licencias de urbanismo emitidas por las Curadurías urbanas de Soacha conforme al formato entregado por la Dirección de Ordenamiento Territorial.
3. Planos aprobados por las Curadurías urbanas de la ciudad de Soacha, escaneados en PDF, que permitan la identificación de las áreas de los espacios públicos señalados en estos, junto con su formato editable dxf, dwg, shape, mdb o cualquier otro, que garantice la localización de los elementos geográficos y su respectiva proyección, georreferenciado bajo los parámetros del sistema de referencia espacial para el territorio colombiano, actualmente Magna-Sirgas Origen Nacional (EPSG 9377).
4. Documento de identificación del titular:
 - a. Sí es persona natural, fotocopia del documento de identificación.
 - b. Si es persona jurídica, el representante legal debe aportar fotocopia del documento de identificación, el certificado de existencia y representación legal donde se evidencie las facultades expresas del representante legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes contado a partir de la fecha de radicación y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren.





0 1 2 5

DECRETO
(1 2 DIC 2024)

5. Poder especial debidamente otorgado y autenticado ante notario o juez de la República, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, y donde se faculte de manera expresa el trámite de recepción, para adelantar las actuaciones de escrituración de las áreas de cesión a favor de Soacha.
6. Estudio de títulos y copia de la documentación que acredite la propiedad del solicitante, además del análisis de todos los actos jurídicos que conforman la tradición de los inmuebles en los últimos 10 años.
7. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021, el suelo destinado a espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Por lo anterior se deberá allegar Minuta o escritura pública en la cual se encuentren identificadas, determinadas y alinderadas las áreas de cesión gratuitas a favor de Soacha.
8. Certificado o certificados de tradición y libertad del predio en mayor extensión, donde consten la o las adquisiciones del o de los predios a Soacha, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

ARTÍCULO 8. Medios de radicación de documentación para el trámite de recepción de áreas de cesión. La Documentación correspondiente al trámite de recepción de entrega de áreas de cesión se deberá realizar por la página web de la Alcaldía de Soacha, Modulo trámites y servicios- áreas de cesión, que contendrá un enlace habilitado con el fin que pueda subir en medio digital los documentos solicitados por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 9. Escritura pública de constitución de urbanización. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021, el suelo destinado a espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva 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, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.

En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material a la entidad territorial, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades Municipales.

El urbanizador responsable comunicará de las modificaciones de las escrituras que se adelanten a las áreas de cesión una vez hayan sido transferidas a Soacha, lo anterior, sin perjuicio de que para la expedición del acto administrativo que autoriza la modificación o la referida licencia urbanística por parte del curador urbano debe contarse con la anuencia previa de Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, quien en su calidad de representante de los bienes titulados a favor de Soacha debe participar y avalar la solicitud.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo aquí estipulado, el proceso de escrituración al que hace referencia el presente artículo se registrará, en lo no regulado aquí, por lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021.





DECRETO 0125
(12 DIC 2024)

ARTÍCULO 10. Condición resolutoria. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una 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 dotación de las áreas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación en cualquiera de sus modalidades.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

ARTÍCULO 11. Escritura pública de cesión. Si el urbanizador y/o titular de la licencia no hubiese transferido la propiedad del suelo donde se ubican las áreas de cesión obligatoria y gratuitas tal como lo establece el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021, deberá adelantar el trámite de titulación a través del Módulo trámites y servicios- áreas de cesión, en la cual habrá un enlace habilitado con el fin que pueda subir en medio digital los documentos solicitados por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Previo a adelantar el trámite notarial de la escritura pública, el urbanizador y/o titular de la licencia deberá presentar la siguiente documentación en medios digitales ante la Dirección de Ordenamiento Territorial de Soacha, así:

1. Solicitud de iniciación de procedimiento escrituración.
2. Planos de amojonamiento y deslinde de las áreas cesión a entregar.
3. Minuta de escrita de cesión gratuita de las áreas públicas, con amojonamiento en sistema métrico decimal conforme con las instrucciones vigentes de la Superintendencia de Notariado y Registro.
4. Estudio de títulos y copia de la documentación que acredite la propiedad del solicitante, además del análisis de todos los actos jurídicos que conforman la tradición de los inmuebles en los últimos diez (10) años.
5. Certificado de tradición y libertad del predio en mayor extensión del proyecto urbanístico con fecha de expedición no superior a un (1) mes, donde consten la o las adquisiciones del o de los predios.
6. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes, junto con autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren.
7. Poder especial del titular del derecho real de dominio debidamente otorgado ante notario o juez de la República, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, y donde se faculte de manera expresa para adelantar las actuaciones de escrituración de las áreas de cesión a favor de Soacha
8. Acreditación de que el predio se encuentra al día en el pago del impuesto predial y contribución de valorización.

PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta que la escritura pública de cesión de áreas públicas obligatorias se autoriza por el notario con posterioridad a la entrega y recibo de las mismas, no se radicarán nuevamente las licencias urbanísticas, ni los planos, en el entendido que ya reposan en el archivo de la entidad; sin embargo, dichos documentos se deberán protocolizar





DECRETO 0 1 2 5

(1 2 DIC 2024)

con la escritura pública. No obstante, en caso de que se presenten modificaciones al proyecto urbanístico que involucren cambios en las cesiones públicas, luego de la entrega y recibo de las mismas, el urbanizador y/o titular de la licencia responsable deberá informar la situación al Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, radicar la documentación complementaria y adelantar el proceso de entrega material y transferencia de dominio conforme a las condiciones urbanísticas y demás normatividad vigente.

ARTÍCULO 12. Verificación de estado de documentos. La Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación deberá verificar la documentación debidamente radicada por el urbanizador o quien haga sus veces, en un término de cinco (05) días hábiles prorrogables hasta por cinco (05) días más.

ARTÍCULO 13. Direccionamiento de la información a la Dirección de Gestión Catastral: Una vez revisada y verificada la documentación allegada por parte del interesado, la Dirección de Ordenamiento Territorial remitirá la información de los predios entregados a la Dirección de Gestión Catastral para actualizar los datos catastrales a nombre de Soacha en los términos previstos en la Resolución IGAC 1040 de 2023, o aquella que la modifique o sustituya.

El plazo establecido para este procedimiento no podrá superar los noventa (90) días hábiles contados a partir del siguiente día hábil de la radicación.

ARTÍCULO 14. Finalización trámite predial jurídico: Una vez radicada y en proceso la información de los bienes determinados como áreas de cesión por parte de la Dirección de Gestión Catastral, se habilitará al urbanizador el enlace virtual, para la radicación de documentación de estudios y diseños de obras de urbanismo a recepcionar.

CAPITULO II

APROBACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS A LA RECEPCIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN Y OBRAS DE URBANISMO.

ARTÍCULO 15. Trámite de entrega de documentación referente a estudios y diseños a la recepción de áreas de cesión y obras de urbanismo. Una vez se encuentre la escritura pública registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde conste la individualización jurídica de los bienes (desenglobe / loteo / protocolización de la urbanización y/o el código registral de naturaleza jurídica que establezca en la escritura pública determinado por la SNR), el interesado deberá radicar a través del enlace habilitado la documentación indicada en los siguientes artículos a la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación de Soacha.

ARTÍCULO 16. Trámite de entrega de documentación referente a diseños por parte del urbanizador a la Dirección de Ordenamiento Territorial. Una vez se encuentre registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública de constitución de la urbanización, el urbanizador o constructora deberá allegar los diseños a la Dirección de Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

- Copia del original de la licencia de urbanismo y plano urbanístico aprobado por curaduría.
- Poligonal de amarre y listado de mojones firmado por interventor externo y la constructora, con su identificación, tipo de cesión, cuadro de áreas y características constructivas de la dotación del desarrollo.
- Referente a los planos del proyecto, deberán ser anexados en formato tal y como se menciona en el artículo 11.2.2 georreferenciados a las coordenadas magna sirgas origen único nacional conforme a la Resolución IGAC No. 370 de 2021. Así mismo, dichos planos deben contar con la información técnica básica requerida para este tipo de obras como:





DECRETO
12 DIC 2024

0125

detalles constructivos a escala legible, cortes, convenciones, sentidos de flujo, drenajes, cotas y firmados por los profesionales responsables del proyecto con copia en medio magnético.

ARTÍCULO 17. Trámite de entrega de documentación referente a estudios y diseños por parte del urbanizador a la Dirección de Ordenamiento Territorial. Se debe radicar por la página web del municipio de Soacha, la documentación relativa a los estudios y diseños debidamente aprobados por la interventoría externa, que, para cada caso deberá ser contratada por el urbanizador o constructor responsable. Así mismo, se deberá enviar en cinco (05) carpetas de la siguiente forma:

1. Diseño de vías, andenes, alamedas y ciclorrutas.
 - a. Diseños geométricos del proyecto los cuales deben contar con los anexos de las memorias de cálculo que se tuvieron en cuenta para el diseño de la planta y perfil, curvatura y peralte de la vía y andenes.
 - b. Plano de localización firmado y aprobado de sondeos para los estudios geotécnicos, apiques mínimos requeridos por normatividad.
 - c. Diseños estructurales de pavimento para vías, andenes, alamedas, ciclo-rutas y demás elementos que hagan parte de las obras de urbanismo con sus respectivos soportes como: tipo de suelo, uso de las vías, estimación de repeticiones de carga y ejes equivalentes.
 - d. Informe final de las obras realizadas, anexando los respectivos ensayos de laboratorio, certificados de calidad de los materiales utilizados, registro fotográfico con identificación, e informes y actas de avance de del proceso de construcción, suscrito por el constructor y la interventoría.
 - e. Ensayos de capacidad estructural del pavimento, donde se evidencie la capacidad estructural suficiente conforme al diseño de pavimentos.
2. Diseño de servicios públicos:
 - a. Diseños de servicios públicos, aprobados por las respectivas empresas prestadoras del servicio y la dirección de servicios públicos que hace parte de la Secretaría de Infraestructura.
 - b. Documentación concerniente al alumbrado público por parte del urbanizador o constructora con el fin de realizar la entrega al inventario del sistema de alumbrado público de la ciudad de Soacha.
 - c. Actas o comunicaciones de recibo de obras de empresas de servicio públicos, suscritas por las empresas de servicios públicos.
 - d. Proceso de urbanismo concluido con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
 - e. Certificación de recibo de obra o aprobación o planos récord suscritos por la empresa.
3. Diseño de señalización horizontal y vertical:
 - a. Planos y Diseños referente a la señalización vertical y horizontal aprobado por la Secretaría de Movilidad de Soacha
4. Diseño paisajístico y áreas verdes.
 - a. Diseños paisajísticos y áreas verdes (parques y áreas de control ambiental) aprobados por la firma interventora y la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación de Soacha.





0 1 2 5

DECRETO

(12 DIC 2024)

- b. Documento técnico que describa el diseño paisajístico escogido para el desarrollo del proyecto, descripción de las especies a implementar y actividades de mantenimiento que se realizará hasta que las áreas sean recibidas por la entidad territorial.
5. Diseño de parques y escenarios deportivos.
- a. Estudios preliminares
 - b. Diseño arquitectónico
 - c. Diseños técnicos específicos (Estructural, hidrosanitario, eléctrico y complementarios)
 - d. Documentación técnica (Detalles constructivos, presupuestos, cronograma de obra, manuales de mantenimiento y operación, memoria técnica general del proyecto)
 - e. Documentos administrativos (Certificación de aprobación de interventoría externa, licencias, permisos, cartas de responsabilidad)

PARÁGRAFO. Los planos del proyecto deben, adicionalmente, estar ajustados a la Resolución No. 471 de 2020 (IGAC), a la Resolución No. 529 de 2020 (IGAC), modificadas por la Resolución No. 197 de 2022, los cuales deben ser entregados tanto en formato editable (Shapefile, GDB, DWG o similares), como en formato no editable (PDF, con firmas y/o sellos correspondientes).

ARTÍCULO 18. Obligación de interventoría. Todos los urbanizadores o constructores deberán contar con una interventoría externa para ejercer el control y vigilancia de los procesos de diseño y construcción de los proyectos urbanísticos.

Así mismo la interventoría de obras también es esencial para verificar que los contratistas ejecuten sus labores bajo los requisitos legales vigentes y las especificaciones técnicas que le sean aplicables, llevando a cabo entre otras tareas, el control de calidad y cantidades de los materiales, inspeccionando los equipos de construcción que se utilizan y garantizando que todos los aspectos de la obra se desarrollen de acuerdo con los diseños, planos y especificaciones del proyecto, así como controlando el cumplimiento del cronograma y presupuesto del mismo.

ARTÍCULO 19. Documentación de la firma interventora externa. El interesado deberá allegar en medio digital, por la página web de la Alcaldía de Soacha, a la Dirección de Ordenamiento Territorial adscrita a la Secretaría de Planeación de Soacha, la siguiente documentación:

1. Hoja de vida de la persona natural o jurídica de la interventoría externa.
2. Contrato firmado entre la constructora y la firma interventora del proyecto de urbanismo (certificación de la relación contractual, Pólizas, Hoja de Vida de los profesionales a cargo del proyecto, Tarjeta profesional).
3. Certificado de cumplimiento de especificaciones del proceso de diseño y obra de urbanismo ejecutadas.

PARÁGRAFO. Todos los diseños deberán ser aprobados por la interventoría externa previa su radicación.

ARTÍCULO 19. Remisión de documentación. La Dirección de Ordenamiento Territorial contará con cinco (05) días hábiles para remitir la información de los estudios y diseños sobre los cuales se realizarán las obras de urbanismo o la entrega de área de cesión a las dependencias competentes para su respectiva verificación, conforme a las siguientes disposiciones:

1. La documentación referente a estudios y diseños de vías, andenes, alamedas y ciclorrutas será verificada por la Secretaría de Infraestructura, Valorización y Servicios Públicos.



DV



8



DECRETO
(12 DIC 2024)

2. La documentación referente a estudios y diseños de servicios públicos será verificada por la Dirección de Servicios Públicos de la Secretaría de Infraestructura, Valorización y Servicios Públicos.
3. La documentación referente a estudios y diseños de señalización horizontal y vertical será verificada por la Secretaría de Movilidad.
4. La documentación referente a estudios y diseños paisajísticos y áreas verdes será verificada por la Secretaría de Ambiente, .
5. La documentación referente a estudios y diseños de parques y escenarios deportivos será verificada por el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte - IMRDS.

ARTÍCULO 20. Revisión de estudios y diseños por cada dependencia. Cada dependencia tendrá quince (15) días hábiles para revisar la documentación remitida con respecto a lo que le compete, generando observaciones si las hubiere, o por el contrario enviando su aprobación. La Dirección de Ordenamiento Territorial informará el consolidado de las observaciones o el aprobado de los diseños a los respectivos urbanizadores o constructores.

ARTÍCULO 21. Solicitud de información adicional. Durante el proceso de revisión, cada dependencia podrá solicitar información adicional conforme a las particularidades de cada proyecto. Dicha información deberá ser aportada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud. En este caso, el cómputo de los términos para la revisión a cargo de cada dependencia se reanudará una vez sea presentada la información adicional solicitada.

ARTÍCULO 22. Subsanación de observaciones. Si durante el proceso de revisión, del que trata el artículo 20, se presentan observaciones por las diferentes dependencias encargadas de revisar estudios y diseños, el interesado deberá realizar las modificaciones o subsanaciones de dichos estudios y diseños, en un tiempo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la notificación a partir del consolidado de las observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 23. Aprobación de estudios y diseños. En caso de no presentarse observaciones, o una vez se hayan realizado las subsanaciones por parte del interesado, cada dependencia expedirá por escrito la correspondiente aprobación de los estudios, diseños y los planos del proyecto. Con esta aprobación se habilitará al urbanizador para que de inicio a la ejecución de obras de urbanismo.

CAPITULO III ENTREGA DE OBRAS DE URBANISMO EN ÁREAS DE CESIÓN

ARTÍCULO 24. Entrega de las obras de urbanismo en áreas de cesión. Con la aprobación de estudios y diseños de las obras de urbanismo, el interesado, deberá radicar solicitud de entrega de obras de urbanismo mediante el enlace habilitado a la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación de Soacha. Esta deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, según lo dispuesto en el art. 34 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 25. Visita técnica en sitio – conocimiento de obra. Cada dependencia realizará seguimiento y control de lo aprobado en las licencias y autorizaciones emitidas. Así mismo, deberá validar que la documentación entregada corresponda y, de ser necesario, deberá emitir las consideraciones de acuerdo con lo entregado en documentación y evidenciado en la visita técnica. Para ello se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe





DECRETO 0 1 2 5
(1 2 DIC 2024)

ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud, según lo dispuesto en el art. 34 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 26. Observaciones a las obras de urbanismo. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta de visita se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

ARTÍCULO 27. Persistencia de las observaciones. Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Lo anterior sin perjuicio de la obligación de subsanar a la mayor brevedad posible las causas del incumplimiento.

ARTÍCULO 28. Aprobación de las obras de urbanismo. Si como resultado de la visita efectuada por cada una de las dependencias responsables no existen observaciones, se registrará en el acta de visita la aprobación de las obras de urbanismo objeto de la verificación.

ARTÍCULO 29. Entrega del presupuesto de obra. Una vez se subsanen las observaciones, el interesado deberá allegar el Presupuesto detallado y discriminado de las obras de urbanismo a entregar o enmarcadas en el acta a firmar para cada una de las dependencias responsables del trámite. El presupuesto se deberá realizar con precios actualizados a la fecha que se genere la entrega.

ARTÍCULO 30. Acta de socialización de la entrega a la comunidad. Previo a la firma del acta de recepción de obra de urbanismo, el urbanizador o constructor deberá entregar acta de socialización de la entrega a la comunidad, corporaciones públicas y/o privadas, del sector, entre otras, colindantes a la ubicación de las áreas de cesión recibidas por la entidad territorial.

Paralelamente a la socialización, si el urbanizador o constructor llegase a asumir algún compromiso para el mantenimiento o la realización de actividades para la apropiación y administración del área a recibir, se deberá incluir un acta firmada entre las partes (Comunidad y urbanizador o constructor) que indique dichas actividades y tiempos. Esta acta se registrará articuladamente con la Secretaría de Planeación de Soacha.

ARTÍCULO 31. Acta de recepción de obra de urbanismo. Una vez aprobado de manera satisfactoria el recibo de las obras de urbanismo por cada una de las dependencias responsables, se realizará una mesa técnica donde se firmará el acta final de recepción entre la respectiva constructora o urbanizador y la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 32. Desarrollo de proyectos por etapas. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 33. Entrega de áreas de Cesión definidas como equipamientos. La entrega material de estas áreas se realizará conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o cualquier norma que la supla, sustituye, modifique o complemente





DECRETO 0125
(12 DIC 2024)

En línea con lo anterior el urbanizador deberá presentar una solicitud por escrito adjuntando como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado catastral con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días hábiles.
2. Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días hábiles.
3. Plano topográfico amojonado y alinderado, con el diseño de las redes de servicios públicos y puntos de conexión (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, alumbrado público).

PARÁGRAFO: Al momento de la inspección, los terrenos deberán encontrarse nivelados y compactados de acuerdo con la normatividad legal vigente; sin escombros ni basuras; el paisajismo deberá estar en adecuadas condiciones (poda y rocería) y libre de invasiones u ocupaciones informales.

ARTÍCULO 34. Constitución de pólizas. Una vez suscrita el acta de recepción o acta de recibo de obras de urbanismo, el urbanizador procederá a constituir las pólizas de garantía de estabilidad de obra y calidad por el 50% del presupuesto de la obra (costo directo) y por vigencia de cinco (5) años a favor de la ciudad de Soacha, previa aprobación de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial en el término no mayor a cinco (5) días hábiles, contados a partir de la entrega y firma del acta final de recepción de la obra de urbanismo.

PARÁGRAFO: Si en el plazo mencionado no se presentan las pólizas ante la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, se hará efectiva la condición resolutoria establecida en el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021. Asimismo, se considerará que la entrega material, mediante su respectiva acta, no será válida. En consecuencia, se remitirá el caso a la entidad competente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones necesarias para sancionar la infracción conforme a los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 35. Revisión de pólizas por parte de la Secretaría Jurídica: Una vez allegadas las pólizas por parte del urbanizador a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, éstas se remitirán a la Secretaría Jurídica para que en el término de diez (10) días hábiles emita concepto respecto a la validez de estas. En caso de no cumplir con lo enunciado en la constitución de pólizas se le informará al urbanizador para la modificación de estas, el cual tendrá un término de cinco (5) días hábiles para la subsanación de las garantías.

Si el concepto emitido por la Secretaría Jurídica es favorable, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial emitirá la constancia de aprobación de las pólizas.

ARTÍCULO 36. Entrega de paz y salvo. La Dirección de Ordenamiento Territorial adscrita a la Secretaría de Planeación, hará entrega del certificado de paz y salvo con la constructora o urbanizador, conforme a la solicitud efectuada por este último.

ARTÍCULO 37. Entrega física a la secretaría general. La Dirección de Ordenamiento Territorial hará la entrega de los bienes a incorporar en el inventario de la ciudad Soacha conforme al procedimiento aprobado para la Secretaría General.





0 1 2 5

DECRETO

(1 2 DIC 2024)

**TITULO III
OTRAS ENTREGAS DE ÁREAS DE CESIÓN**

**CAPITULO I
ENTREGA ANTICIPADA DE ÁREAS DE CESIÓN**

ARTÍCULO 38. Entregas anticipadas de áreas de cesión. Los propietarios de predios urbanizables sin urbanizar podrán proponer al municipio, o éste a ellos, la entrega anticipada de áreas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros que se recibirán a título gratuito, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Previo a la recepción anticipada de zonas de cesión por parte de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Realización de visita de recibo anticipado, en la cual, se verificará el amojonamiento material (hitos físicos) realizado por el interesado, demarcando la zona de cesión a entregar anticipadamente basándose en el levantamiento topográfico cumpliendo requisitos técnicos presentado por el interesado.
2. Suscripción del acta de recibo anticipado, con la concurrencia del propietario del terreno, en la cual se identificarán físicamente los predios objeto de la cesión, de acuerdo con lo señalado en el mencionado levantamiento topográfico.
3. Para la entrega de dicha zona a la entidad competente para su recepción y administración, se suscribirá con el propietario la escritura pública de cesión y su correspondiente inscripción en el registro.

PARÁGRAFO 1. Para los desarrollos urbanísticos futuros, las áreas objeto de cesión que se localicen en el ámbito de dichos desarrollos y hayan sido anticipada y debidamente entregadas y escrituradas, se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos por la normatividad urbanística aplicable al licenciamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 2. Con el objeto de coordinar la entrega anticipada y los proyectos a ejecutar por parte de los propietarios, urbanizadores y/o titulares de la licencia responsables de la entrega deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos, en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Se deberá presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión.

PARÁGRAFO 3. Es deber de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación al recibir anticipadamente estas áreas, realizar la notificación por medio escrito a las dependencias encargadas del seguimiento, control y recepción de áreas de cesión, para que se realice en conjunto la verificación del estado actual, amojonamiento conforme a las áreas que el interesado va a entregar.

ARTÍCULO 39. Documentos requeridos para la entrega anticipada de áreas de cesión. Para la entrega anticipada de áreas de cesión, el urbanizador o constructor deberá presentar, junto con la solicitud de recibo anticipado ante la página web del municipio, Modulo trámites y servicios- áreas de cesión, la cual habrá un enlace habilitado con el fin que pueda subir en medio digital los documentos solicitados, adicionales a los documentos comunes al trámite de recepción y titulación de áreas de cesión a que se refiere el artículo 7 del presente decreto, la siguiente documentación:





DECRETO

0 1 2 5

(12 DIC 2024)

1. Certificación de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría Planeación y Ordenamiento Territorial donde consten las condiciones técnicas que debe cumplir la cesión a entregar anticipadamente y su conveniencia para proyectos de interés general o de utilidad pública, contemplados en el Plan de Desarrollo o el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
2. Documento de adopción del instrumento de planeación y su planimetría de soporte, en el evento en que aplique.
3. Levantamiento topográfico incorporado, de conformidad con lo estipulado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi —IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro SNR, donde se identifique/n, localice/n y amojone/n la/s áreas de cesión anticipada a entregar.
4. Estudio de títulos en el cual se precise la situación jurídica del/los predios/s donde se ubica la cesión objeto de la entrega anticipada.

PARÁGRAFO 1: Si el predio objeto de la cesión anticipada tuviese un desarrollo urbanístico futuro, el urbanizador o constructor deberá presentar el presupuesto detallado a aceptar con precios de referencia del ICCU. En caso de no generar futuras obras de urbanismo en el área de cesión a entregar, el mismo no podrá sustituir el reparto de cargas y beneficios; por lo anterior se deberá compensar la misma en dinero o realizar obras de urbanismo en otras áreas de cesión con características y destino semejantes.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la determinación de las condiciones técnicas, las cesiones anticipadas deberán cumplir con la normatividad vigente, respecto a los criterios de acceso, continuidad y adecuada localización de las zonas de cesión, así como lo relacionado con la conexión a servicios públicos.

CAPITULO II ENTREGA SIMPLIFICADA DE ÁREAS DE CESIÓN

ARTÍCULO 40. Entrega simplificada de zonas de cesión: Los propietarios y/o titulares de licencias de urbanización expedidas con anterioridad al treinta y uno (31) de diciembre de 2017, que no hayan entregado materialmente y/o escriturado las áreas de cesión a favor de Soacha o suscrito actas de entrega parcial, podrán hacer entrega material y jurídica de las áreas de cesión pendientes, siempre y cuando las áreas objeto de cesión se encuentren construidas y en buen estado superficial, y presenten ante la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha, adicional a los documentos de que trata el artículo 7 del presente Decreto, los siguientes documentos:

1. Copia simple de la licencia urbanística del proyecto, con sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, si las hay.
2. Copia del plano o planos aprobados en la licencia de urbanística debidamente escaneados y remitidos en medio digital, tal y como se menciona en el artículo 7.
3. Presupuesto detallado de las áreas a entregar (año vigente).

Una vez radicada la documentación por la página web del municipio de Soacha y revisada, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha y el urbanizador responsable y/o propietario suscribirán el acta de recibo de las áreas de cesión identificadas.





DECRETO 0125
(12 DIC 2024)

Para poder realizar la entrega simplificada de áreas de cesión, las licencias de urbanización ejecutoriadas con anterioridad al treinta y uno (31) de diciembre de 2017 de que trata el presente artículo, no pueden haber sido objeto de prórroga, licencia de modificación o revalidación a partir del primero (01) de enero de 2017.

PARÁGRAFO. La Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha verificará el cumplimiento de lo mencionado en el presente artículo previo a la solicitud de la constancia de visita a las entidades señaladas en el artículo 19.

ARTÍCULO 41. Requisitos y procedimiento para la entrega simplificada. Para la entrega simplificada de áreas de cesión, con la respectiva solicitud de recepción ante la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación de Soacha y los documentos comunes al trámite de recepción y titulación de áreas de cesión referidos en el presente decreto, el propietario deberá, previo a este trámite, realizar por medio de ésta misma dirección la solicitud para que cada una de las secretarías encargadas aprueben estas áreas según sus competencias.

Lo anterior con el fin de verificar y certificar el estado de las áreas de cesión, la cual se realizará por medio de visita adelantada por las dependencias a las que hace referencia el artículo 19 del presente decreto, en donde se identifiquen las áreas a recibir y se constate el buen estado superficial de las obras.

Estas constancias deben haber sido expedidas dentro de los seis (06) meses previos a la fecha de radicación de la solicitud de recibo general ante la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha, de lo contrario, deben ser actualizadas para el inicio del trámite.

Una vez se cuente con la información correspondiente, la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación de Soacha procederá a realizar una visita de inspección que será uno de los insumos requeridos para la suscripción del Acta de Entrega Simplificada.

ARTÍCULO 42. Condiciones técnicas para la entrega simplificada de las áreas de cesión. En el marco del proceso descrito en este subcapítulo; las dependencias encargadas verificarán el buen estado superficial de las obras en las áreas de cesión, para lo cual tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Para constatar el buen estado superficial de las áreas de cesión destinadas a vía local e intermedia, plazas, plazoletas y alamedas, verificará para el caso de pavimentos flexibles y rígidos que no se evidencien patologías asociadas a daños estructurales y superficiales, tales como, baches, hundimientos, fisuras en bloque, desgaste superficial severo, o losas con desportillamientos, fracturas, escalonamientos, entre otras, asegurando que las juntas y fisuras estén debidamente selladas.
2. En el caso del espacio público peatonal, el estado superficial no debe reflejar un deterioro evidente que implique daños estructurales, desconfinamientos, pérdida de piezas, incluido el mobiliario urbano o deterioro de estos, que no se presenten áreas de empozamiento o desniveles con pozos y sumideros. Al momento de la visita, el urbanizador responsable deberá haber efectuado las obras de mantenimiento rutinario que incluya las actividades preventivas y correctivas de las áreas objeto de entrega.
3. Respecto al buen estado superficial de los parques se verificará que el estado funcional, de seguridad, patológico y de estética de la infraestructura esté en nivel aceptable, lo cual abarca: las áreas duras, los campos deportivos, las áreas de juegos, el mobiliario, la señalización, la arborización y las redes de servicio, de conformidad con lo previsto en el





proyecto del parque, sus respectivos estudios técnicos y las correspondientes especificaciones técnicas.

- Respecto al buen estado superficial del alumbrado público, se verificará que la infraestructura para la prestación del servicio de alumbrado público cumpla con unas condiciones técnicas mínimas relacionadas con niveles de iluminación que garanticen condiciones de visibilidad y seguridad para los usuarios.
- Para el caso de los controles ambientales y las áreas comunales, en la visita técnica de recibo se verificará que las áreas estén libres de cerramientos, ocupaciones, construcciones, escombros o impedimentos para el uso público, así como que el predio en cuestión cuente con fácil accesibilidad.

PARÁGRAFO 1. Cuando existan observaciones por parte de las entidades, el urbanizador deberá subsanarlas y solo podrá darse el recibo definitivo en el momento en que el urbanizador acredite el cumplimiento de la totalidad de los requerimientos efectuados, lo cual en todo caso no podrá superar seis (6) meses, so pena que el titular de la licencia deba iniciar nuevamente el proceso descrito en este subcapítulo.

PARÁGRAFO 2. Para el caso de las entidades públicas municipales que adelanten la entrega simplificada de las áreas de cesión de urbanizaciones, se deberá verificar únicamente el buen estado superficial de las obras, su accesibilidad y localización, siempre que la entidad que realiza la entrega garantice directamente o a través de otras entidades la dotación y ejecución de las obras requeridas sobre tales cesiones con posterioridad a la entrega.

PARÁGRAFO 3. En las actuaciones urbanísticas que se adelanten en áreas con tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, los urbanizadores deberán entregar las áreas de cesión pública destinadas para parques y áreas verdes, debidamente arborizadas con cargo a su propio patrimonio.

CAPITULO III COMPENSACIONES

ARTÍCULO 43. Disposiciones para la compensación de cesiones tipo A: En los casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero a través de la cuenta bancaria exclusiva determinada para la administración de estos recursos por parte del municipio.

En el caso de que el constructor o urbanizador solicite a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial la compensación de áreas en dinero, se deberá garantizar el trámite estipulado por el Decreto 076 del 21 de marzo de 2023 "**por el cual se reglamenta el Fondo para el desarrollo y espacio público de Soacha y se adoptan otras disposiciones**" o el que lo modifique o sustituya.

TITULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 44. Régimen de transición. Las solicitudes radicadas ante la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial a la entrada en vigor del presente decreto serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación, siempre y cuando se encuentren radicadas de manera





DECRETO

0 1 2 5

(1 2 DIC 2024)

completa, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente decreto.

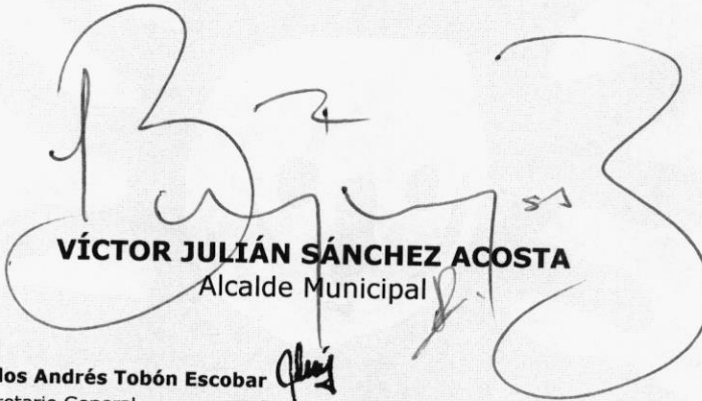
ARTÍCULO 45. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en Soacha, el






diciembre de 2024.

1 2 DIC 2024

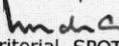
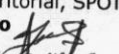
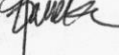


COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


VÍCTOR JULIÁN SÁNCHEZ ACOSTA
Alcalde Municipal



Aprobó:

- Carlos Andrés Tobón Escobar** 
Secretario General
- Jair Antonio Vargas Camargo** 
Secretario Jurídico
- Sandra Cristina Pedraza Calixto** 
Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial
- Luis Roberto González Peñaloza** 
Secretario de Infraestructura
- Sebastián Andrés Sosa Acosta**
Secretario de Ambiente, Minas, Desarrollo Rural Y Protección Animal
- Andrés Hernando Lañas Romero** 
Secretario de Movilidad

Aprobación técnica:

- Leandro Cortés Rodríguez** 
Director de Ordenamiento Territorial, SPOT
- Juan Esteban Ojeda salcedo** 
Director de Servicios públicos.
- Juan Miguel Cuesta Cantor** 
Director de equipamiento.
- Fernando Torres Marín** 
Director (E) IMRD
- Sandra Lucia Anzola Mayorga**
Directora Gestión Ambiental, SAMDRPA
- Édison Jair Velásquez Acosta** 
Director Operativo, Secretaría de Movilidad



Revisión Técnica:

- Jair Calderón Hincapié** 
Profesional especializado DOT-SPOT
- Francy Helena Párraga Ramírez** 
Profesional universitario Secretaria General.

Revisión Jurídica:

- Diego Mauricio Lara** 
Abogado contratista Secretaría Jurídica
- Paula Andrea García**
Abogada profesional universitario Secretaría Jurídica

Proyectó:

- Lina Marcela Mahecha** - Ingeniera civil contratista DOT - SPOT 
- Leidy Hastamorir Jerez** - Abogada contratista DOT - SPOT 
- Jorge Andrés Morales** - Abogado contratista DOT - SPOT
- Leandro Cortés Rodríguez** - Director de Ordenamiento Territorial, SPOT. 