

126

ALCALDIA MUNICIPIO DE NILO CUNDINAMARCA  SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA    CONCEPTO USO DEL SUELO	<b>Decreto 1469 de 2010</b> Art. 51, numeral 3 <b>Concepto de uso del suelo.</b> Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
---	--

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA DE NILO**

Conforme los Acuerdos No. 004 de 2001; el No. 006 de 2005 y el No. 019 de 2013, correspondientes al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) Municipal de Nilo y al Plano zonificación del uso del suelo.

**CERTIFICA QUE EL PREDIO**

<b>PROPIETARIO:</b>	MUNICIPIO DE NILO	<b>Departamento:</b>	29 - CUNDINAMARCA
<b>CEDULA O NIT:</b>	899999707-8	<b>Municipio:</b>	489 - NILO
<b>IDENTIFICACION No. CATASTRAL:</b>	01-00-0066-0001-000	<b>Código predial nuevo:</b>	254480100000004600100000000
<b>MATRICULA INMOBILIARIO:</b>	307-61437	<b>Código predial Anterior:</b>	25448010000660001000
<b>DIRECCION:</b>	LOTE BENGALA	<b>Matricula Inmobiliaria:</b>	307-61437
<b>SECTOR:</b>	URBANO	<b>Destino económico:</b>	Lote urbanizable no urbanizado
<b>USO DE SUELO</b>	URBANO-RESIDENCIAL	<b>Dirección:</b>	NILO
		<b>Área de terreno:</b>	43731.0m2

**ZONIFICACION USO DEL SUELO**

**ARTICULO 71: ZONA URBANA** Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y las subzonas históricas, culturales y en desarrollo urbano; las cuales se encuentran especializadas en el mapa de zonificación Urbana.

- Uso Principal:** Residencial de baja densidad y / o Vivienda de Interés Social
- Uso condicionado:** Comercio tipo 1 y tipo 2.
- Uso prohibido:** Residencial de Alta densidad, Comercio tipo 3 e industria,

**ARTÍCULO 51: RESIDENCIAL URBANO:** Corresponden. Las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
  2. **Multifamiliar:** construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.
- TIPO 1: Establecimientos compatibles con el uso residencial (escuelas, parques, capillas y similares, salas de velación y salones culturales).

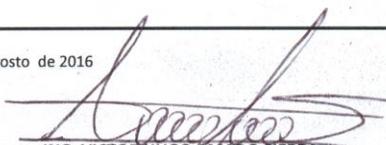
**TIPO 2: Servicios que tienen alcance de sector (centros médicos, clubes sociales, colegios, hoteles, puesto de salud). INSTITUCIONES Y SERVICIOS COMERCIALES**

TIPO 1: Establecimientos compatibles con el uso residencial (escuelas, parques, capillas y similares, salas de velación y salones culturales).

TIPO 2: Servicios que tienen alcance de sector (centros médicos, clubes sociales, colegios, hoteles, puesto de salud).

TIPO 3: Servicio con cubrimiento urbano y características especiales para su localización (plazas de mercado, plaza de ferias, terminales de transporte, cementerios, bodegas para reciclaje de basuras y similares).

Se expide a los DIECINUEVE(19) días del mes de Agosto de 2016

  
**ING. VICTOR HUGO AMADO SIERRA**  
 Secretario de Infraestructura

Elaboró:  Wilmer T

**LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE NILO  
CUNDINAMARCA**

**CERTIFICA:**

Que el predio denominado **"LOTE BENGALA"** identificado con el N° catastral 01-00-0066-0001-000 y matrícula Inmobiliaria N° 307-61437 Zona Urbana Del Municipio de Nilo, propiedad del Municipio de Nilo y donde se desarrolla la Urbanización Portal del Tamarindo, Conforme los Acuerdos No. 004 de 2001; el No. 006 de 2005 y el No. 019 de 2013, las áreas de cesión son las siguientes:

**ARTICULO 116: CESIONES**

**PUBLICAS**, Modifíquese y adiciónese los artículos 7° del acuerdo 006 de 2005 y artículo 112 del acuerdo 002 de 2001 así.

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes probabilidades en este tipo de cesiones a saber..

**1. Para Desarrollo En Suelos Suburbanos.**

**Vías:** Calzada Mínima: 4.00 Mts, Anden: 1.00.m, distancia entre parámetros 9.0 mts.

**2. Gratuitas.**

Todas aquellas cesiones obligatorias gratuitas, que están dirigidas a crear y producir espacio público en los terrenos por desarrollar y construir, en los sectores con perímetro definido, ver plano No 3, que corresponde a las siguientes:

- Aquellas secciones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico.
- Se exceptúan los predios afectados por vías del plan vial interno, pero deberán ceder para complementar el Espacio Público efectivo.
- Las zonas de protección ambiental de las vías del plan arterial, no incluida como parte de la sección transversal de la vía, deducida la porción de ellas computable como zona de sección tipo A.

**TIPO 1. LAS AREAS DE SECCIONES DE VIAS** Sera el resultado de la propuesta de desarrollo Urbanístico en cumplimiento con los Perfiles Viales si el desarrollo es en agrupación o conjunto, las vías internas serán cesiones



República de Colombia  
Alcaldía de Nilo  
2016 - 2019

Tipo b (comunal) se deberá ceder y entregar al banco de Tierras Municipal, con escritura pública a Nombre de Nilo.

**TIPO 2.** Son las áreas destinadas a zonas libres, como plazoletas, zonas verdes, andenes con un área de cesión de 7 a 7.5%

**TIPO 3-** Corresponde a los servicios comunitarios, como escuelas, centros de salud, salones comunales y similares, destinadas a solucionar la accesibilidad con una área de sección de 8.5 a 9%.

Los anteriores porcentajes se aplicaran sobre el total del lote.

**a- Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial genera existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

**b- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote.

Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial según el avalúo del IGAC. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

**c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal pública):**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el **BANCO DE TIERRAS.**

Conmutador: (1) 839 26 15 | Telefax: (1) 839 25 04 (Ext. 105)  
www.nilo-cundinamarca.gov.co | Código Postal: 252401  
Correo electrónico: alcaldia@nilo-cundinamarca.gov.co  
Calle 5 No. 3 - 16 (Centro) Nilo, Cundinamarca





**TIPO 1:** Son las destinadas a solucionar la accesibilidad al predio y su relación con vía de tráfico, se debe tratar como una vía párela a la principal con acceso restringido, se debe permitir estacionamientos de bahías completamente independientes de la vía principal.

**TIPO 2: Áreas destinadas a zonas libres.**

Plazoletas

Zonas verdes

Andenes con amoblamiento urbano especial

**TIPO 3:** Cesiones en las cuales se deben construir servicios comunitarios o equipamiento comunal (zonas verdes, juegos infantiles, salón múltiple, juegos cubiertos, gradería, puesto de salud, enfermería).

**PARAGRAFO PRIMERO:** Equipamiento comunal: El equipamiento comunal esta conformado por arreas de propiedad y uso privado comunal. Por tal razón no es permitido asignar arreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas ni imponer restricción a su uso por todos sus copropietarios o causa habientes o cualquier titulo. Serán contabilizados por equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas de circulación, piscinas, kioscos. Las areas correspondientes a circulación de vehículos, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones los cuartos de basura y similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal. Se adopta para tal efecto el cuadro No 1.

**TIPO 4:** Áreas para construcción de la vías del plan vial especialmente VU-1, VU-2, VU-3.

**TIPO 5:** Las constituyen las cesiones de vías absolutamente necesaria para el acceso y desarrollo del predio generalmente son vías VU-3 y VU-4.

**CUADRO AREAS DE CESION**

ÁREAS	TIP01	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4
Uso en áreas				
Desarrolladas		5%	8%	7%
Uso en Áreas				
Vacantes			2%	5% 7%

**TIPO 6:** Predios a tos cuales se debe acceder por la vía de menor jerarquía que colinde con ellos.

Conmutador: (1) 839 26 15 | Telefax: (1) 839 25 04 (Ext. 105)  
 www.nilo-cundinamarca.gov.co | Código Postal: 252401  
 Correo electrónico: alcaldia@nilo-cundinamarca.gov.co  
 Calle 5 No. 3 - 16 (Centro) Nilo, Cundinamarca

#### ARTÍCULO 117: CESIONES COMUNALES:

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

**PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES:** Toda agrupación o Multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional.

Las áreas globales correspondientes serán:

1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda

2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda.

Con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizarle como construida e incide en los Índices de ocupación y construcción.

**ARTÍCULO 118: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un **PLAN DE REVEGETACIÓN**, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutada simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**ARTÍCULO 119: VIVIENDA CELADOR,** Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.



República de Colombia  
Alcaldía de Nilo  
2016 - 2019

136

a- **En el sector rural:** Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad. No se podrá enajenar. Área máxima 50M2.

b- **En el sector urbano:** Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumétrica. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

**PARAGRAFO:** Toda agrupación o Multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2

Se expide la presente certificación a los veintidós (22) días del mes de agosto de 2016

Cordialmente,

**ING. VICTOR HUGO AMADO SIERRA**  
Secretario de Infraestructura

