

Parágrafo 1. En ningún caso para los proyectos de urbanización sometidos a régimen de propiedad horizontal, el sistema vial interno del conjunto hará parte de las cesiones tipo B.

Parágrafo 2. Con excepción de los desarrollos tipo conjunto cerrado y copropiedades, las vías públicas realizadas en los desarrollos urbanísticos serán cedidas de manera gratuita y obligatoria al Municipio.

ARTICULO 45. MECANISMOS PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA EN SUELO URBANO.

Las áreas de cesión tipo A o pública se entregarán mediante uno de los siguientes mecanismos:

- a. En un solo globo de terreno para la totalidad de las áreas de cesión tipo A dentro del proyecto.
- b. En un solo globo de terreno, establecido por el Municipio, para la totalidad de las áreas de cesión tipo A ubicado en un sector diferente al proyecto, para lo cual se efectuarán los respectivos avalúos comerciales tanto del predio donde se adelanta el proyecto, como del predio propuesto, a fin de establecer el equivalente que debe ser entregado por parte del urbanizador y/o propietario.
- c. En dinero, de presentarse uno de los siguientes casos:
 1. Cuando las áreas de cesión presenten área inferior a la mínima exigida.
 2. Cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.
 3. Cuando no se cuente con globos de terreno identificados por el Municipio para ser entregadas como cesión tipo A.

Parágrafo 1. Para el mecanismo de compensación en dinero, se deberá efectuar el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el monto a entregar.

Parágrafo 2. Los dineros recibidos por concepto de áreas de cesión tipo A, tendrán una destinación específica y exclusiva para la realización de obras de equipamiento comunal, zonas verdes y espacio público, o la adquisición de predios o inmuebles para el mismo fin, de acuerdo a las formas de utilización establecidas en el EOT.

Parágrafo 3. En todos los proyectos objeto de entrega de áreas de cesión tipo A, el 50% del área total de cesión tipo A, deberá distribuirse espacialmente en un solo globo de terreno.

ARTICULO 46. MECANISMOS PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA EN PROCESOS DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Para los casos específicos de legalización de barrios, asentamientos o urbanizaciones, las áreas de cesión tipo A, podrán ser entregadas mediante uno de los siguientes mecanismos:

- a. Una parte, en un globo de terreno que no sea menor al 50% del área total a ceder y el saldo en obras de equipamiento comunal dentro del área cedida, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el valor de las obras a realizar por parte del urbanizador y/o propietario.
- b. Una parte, en un globo de terreno que no sea menor al 50% del área total a ceder, y el saldo, una parte en obras de equipamiento comunal dentro del área cedida y la restante en dinero, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el valor de las obras a realizar y el monto a entregar por parte del urbanizador y/o propietario.
- c. Una parte, en un globo de terreno que no sea menor al 50% del área total a ceder, y el saldo en dinero, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el monto a entregar por parte del urbanizador y/o propietario.
- d. El 100% del área a ceder en obras de equipamiento comunal en un globo de terreno de cesión tipo A establecido por el Municipio, para lo cual se efectuará el respectivo avalúo comercial a fin de establecer el valor de las obras a realizar por parte del urbanizador y/o propietario.

ARTICULO 47. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A O PÚBLICA EN SUELO URBANO.

Las áreas de cesión tipo A o pública se entregarán de manera obligatoria por el urbanizador de la siguiente forma:

- a. Todas las áreas objeto de cesión tipo A o públicas estarán claramente definidas dentro del plan urbanístico para la totalidad del proyecto y se viabilizarán mediante visita previa al terreno propuesto como áreas de cesión tipo A por parte de la secretaria de Planeación, la autoridad ambiental y la veeduría de la Personería municipal, de lo cual se suscribirá el acta respectiva.
- b. La incorporación de las áreas de cesión tipo A como áreas públicas, se hará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización 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. De igual forma la escritura incluirá una cláusula en la cual se exprese que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.
- c. La entrega formal de las áreas de cesión tipo A al municipio para su ingreso al inventario municipal, se realizará una vez se obtenga la respectiva licencia de urbanización para el desarrollo del predio y la escritura pública correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las obras del proyecto respectivo.
- d. La entrega material de las áreas de cesión tipo A se adelantará conforme a lo establecido en el art. 50 del Decreto Ley No. 1600 de 2005.

- e. Una vez acordado el mecanismo de entrega de las áreas de cesión tipo A, y en el caso particular que la entrega no se haga en forma inmediata, previamente a la iniciación de las obras y las ventas del proyecto, el urbanizador establecerá una póliza de garantía o, de no ser posible, mediante la constitución de un pagaré a favor del municipio por un periodo no mayor a seis (6) meses, con la cual se respalde el área total de cesión tipo A. De no cumplirse la entrega, dentro del periodo establecido, el Municipio hará efectiva la garantía, pero su ejecución en ningún caso reemplazará o variará el mecanismo de entrega de la cesión acordado inicialmente.

ARTICULO 48. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B O PRIVADA.

Las áreas de cesión tipo B serán de entrega obligatoria por el urbanizador a los copropietarios de los desarrollos tipo conjunto cerrado y deberán entregarse completamente construidas y terminadas. Su forma de entrega será en el documento de propiedad colectiva o propiedad horizontal que se anexa a cada escritura de venta de las unidades del conjunto cerrado. Ninguna área de cesión tipo B podrá canjearse por dinero.

ARTICULO 49. ENTREGA DE CESIONES TIPO A O PÚBLICA Y TIPO B O PRIVADA PARA PROYECTOS POR ETAPAS.

Para los proyectos de desarrollo por etapas, las áreas de cesión tipo A y B deberán ser continuas y estar claramente definidas y delimitadas para la totalidad del proyecto en los planos respectivos, previo al proceso de obtención de licencia.

ARTICULO 50. ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES TIPO A O PÚBLICA.

Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al Municipio, o este a ellos, la entrega de la cesión pública de dichos predios que se recibirán a buena cuenta de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de carácter prioritario, o de interés público o social, establecidos en el presente EOT.

ARTICULO 51. SUBDIVISIÓN EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos sometidos a procesos de urbanización, podrán plantearse con subdivisión del área en super-manzanas o manzanas, y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. El loteo propuesto no debe interferir con las especificaciones técnicas y de diseño, aprobadas por las empresa de servicios públicos para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
- b. Todos los lotes deben presentar acceso inmediato a una o más vías de uso público y poderse deslindar de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- c. Ningún lote puede violar las disposiciones de tamaño mínimo de lote.