



Secretaría de Planeación Municipal  
Despacho



RESOLUCION No. 1010. 0035

( 11 DE FEBRERO DE 2015 )

**Por la cual se reglamenta el artículo 471 del decreto 0823 de 2014  
"Por el Cual se Adopta La Revisión y Ajuste Plan De Ordenamiento  
Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"**

El Secretario de Planeación Municipal de Ibagué en uso de sus facultades constitucionales, legales y en especial las señaladas en el artículo 471 del Decreto 1000-0823 de 23 de Diciembre de 2014,

**CONSIDERANDO:**

Que, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, constituyen mecanismos contemplados por la ley 388 de 1997 conducentes a lograr el propósito de garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, resultantes de procesos de ordenamiento urbano, los cuales deben adoptar los entes territoriales en sus Planes de Ordenamiento Territorial, así como en las normas que los desarrollen y complementen. Así se tiene previsto en el Artículo 38 de la citada Ley, el cual hace referencia al "Reparto equitativo de cargas y beneficios."

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué adoptado mediante el Decreto 1000-0823 de 23 de Diciembre de 2014, en su Artículo 471 determina *"el Intercambio de suelos y la ejecución de obras para vías arteriales, intersecciones e infraestructura matriz de servicios públicos domiciliarios y la construcción de equipamientos comunales públicos por derechos de edificabilidad, como un instrumento de planeamiento válido para la adquisición de los suelos identificados y que a futuro se identifiquen como correspondientes al sistema de cargas generales, necesarias para el desarrollo de los suelos en tratamiento de desarrollo, redesarrollo y renovación en suelo urbano y en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Ibagué; así como aquellos pertenecientes a la estructura ecológica principal que por su misma condición ambiental deban ser protegidos y preservados."*





Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7

**Secretaría de Planeación Municipal**  
**Despacho**



**RESOLUCION No. 1010. 0035**

( **11 DE FEBRERO DE 2015** )

Que el mismo artículo 471 del Decreto 1000-0823 de 2014, en su parágrafo segundo, delega de manera expresa en la Secretaría de Planeación la facultad de reglamentar los mecanismos de transferencia de suelos por derechos de edificabilidad previstos en el mismo artículo.

Que por virtud de dicha delegación, se hace necesario determinar la operatividad de los mecanismos de intercambio de suelos y obtención de derechos de edificabilidad de tal suerte que los propietarios de los predios que se encuentren en las condiciones urbanísticas previstas por la norma que se reglamenta, puedan transferir al Municipio de Ibagué el dominio de los suelos necesarios para la construcción de la malla vial principal y sus intersecciones, así como de las demás áreas de espacio público y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos comunales públicos, logrando a cambio beneficios que se traduzcan en derechos de edificabilidad adicional.

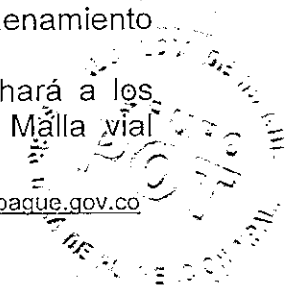
Que en virtud de lo expuesto,

**RESUELVE**

**Artículo 1.- Objeto:** Reglamentar el artículo 471 del Decreto 1000-0823 de 23 de diciembre de 2014, en el cual se estableció el Intercambio de suelos y la ejecución de obras para vías arteriales, intersecciones e infraestructura matriz de servicios públicos domiciliarios y la construcción de equipamientos comunales públicos por derechos de edificabilidad, como un instrumento para la adquisición de los suelos identificados y que a futuro se identifiquen como correspondientes al sistema de cargas generales, necesarias para el desarrollo de los suelos en tratamiento de desarrollo, redesarrollo y renovación en suelo urbano y en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Ibagué; así como aquellos pertenecientes a la estructura ecológica principal que por su misma condición ambiental deban ser protegidos y preservados.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación:** El presente acto administrativo es aplicable a los suelos urbanos en tratamiento de desarrollo, redesarrollo y renovación y los de expansión urbana definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué.

La aplicación de las normas previstas en el presente acto, se hará a los suelos de cesión adicional a la obligatoria gratuita, suelos de Malla vial





Secretaría de Planeación Municipal  
Despacho



RESOLUCION No. 1010. 0035

( 11 DE FEBRERO DE 2015 )

arterial primaria y secundaria, contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, cuyo trazado indicativo quedó identificado en el plano U5 que hace parte integral del Decreto 1000-0823 de 23 de diciembre de 2014 y en los cuadros de los artículos 128 y 129 del POT, en sus instrumentos reglamentarios tales como operaciones urbanas, planes zonales o planes parciales tanto en ejecución como aquellos que se aprueben en lo sucesivo. También se aplicará para la obtención de suelos necesarios para lograr la continuidad de vías arteriales en suelo rural, cuando se requiera para conectar el suelo urbano o de expansión con otras infraestructuras o equipamientos de la ciudad.

Así mismo, para la construcción, por particulares, de vías de la Malla vial arterial primaria y secundaria, obras de redes matrices de servicios públicos domiciliarios a cargo del municipio y la construcción de parques públicos no obligatorios y equipamientos comunales públicos.

**Parágrafo:** Con el propósito de permitir la posibilidad de adelantar la adquisición de suelos en predios localizados en suelo de expansión urbana, los propietarios podrán transferir o ceder anticipadamente las áreas requeridas para tal fin, incluyendo la proyección de vías arteriales en suelo rural de que trata el inciso 2 anterior del presente artículo.

**Artículo 3.- Acceso a los derechos de edificabilidad:** Estos derechos se otorgarán para los propietarios de los predios que cedan suelos correspondientes a cesión adicional a la obligatoria gratuita, suelos de Malla vial arterial primaria y secundaria, y otros suelos de carga general, que se transfieran al Municipio de Ibagué de manera voluntaria, en las condiciones establecidas en el artículo 471 del Decreto 1000-0823 de 23 de diciembre de 2014. Adicionalmente, para los particulares que de manera voluntaria ejecuten las obras indicadas en el inciso 3 del Artículo 2 de la presente resolución, en los términos que aquí se establecen.

**Artículo 4.- Procedimiento para la transferencia del derecho de dominio de suelos a favor del Municipio de Ibagué:**

El propietario del derecho de dominio deberá adelantar el siguiente procedimiento para poder acceder a los derechos de edificabilidad bajo el sistema de transferencia de suelos de carga general:



**RESOLUCION No. 1010. 0035**

( **11 DE FEBRERO DE 2015** )

1. Radicar ante la Secretaría de Planeación Municipal un oficio solicitando la aprobación de la transferencia a favor del Municipio y que contenga lo siguiente:
  - 1.1. Identificación del inmueble con número de folio de matrícula inmobiliaria y código o cédula catastral.
  - 1.2. Identificación del propietario, persona natural o jurídica.
  - 1.3. Indicación del área objeto de la transferencia y su destinación (vía arterial, cesión adicional, etc.).

El oficio deberá acompañarse de los siguientes anexos:

- 1.1. Copia del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria del predio cuya expedición no sea mayor a 60 días.
  - 1.2. Si el propietario es persona natural, adjuntar fotocopia de la cédula de ciudadanía.
  - 1.3. Si el propietario es persona jurídica, copia del certificado de existencia y representación legal de no más de 60 días de expedido y fotocopia de cédula del representante legal.
  - 1.4. Plano del predio elaborado por un topógrafo con el señalamiento de mojones y linderos, amarrados a coordenadas geográficas sistema IGAC, donde se indique el área objeto de la solicitud de transferencia.
2. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, el Secretario de Planeación Municipal deberá expedir un acto administrativo que resuelva la solicitud. La solicitud solamente podrá ser negada por aspectos técnicos (ej: el área objeto de transferencia no corresponde a un suelo de carga general) o jurídicos (ej: el solicitante no es el propietario inscrito del inmueble).
  3. En caso que la solicitud de transferencia sea aprobada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que el acto de aprobación quede en firme, se deberá adelantar el proceso de escrituración del área objeto de la transferencia. Para tales efectos, de conformidad con el párrafo 4 del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010, no se requerirá la obtención previa de licencia de subdivisión por tratarse de suelos



**RESOLUCION No. 1010. 0035**

( **11 DE FEBRERO DE 2015** )

donde se adelantarán obras de utilidad pública. Se tendrá como plano de subdivisión el que se apruebe por la Secretaría de Planeación y se protocolice en la escritura pública de transferencia.

4. La transferencia del derecho de dominio de suelos a favor del Municipio de Ibagué se formalizará mediante escritura pública, a través de la cual la persona natural o jurídica, propietaria del suelo de la malla vial arterial primaria y secundaria, y demás suelos de carga general, transfiere el derecho de dominio sobre el mismo a favor del Municipio de Ibagué en forma directa, a cambio de derechos de edificabilidad adicional que serán expedidos a su favor.
5. Una vez se demuestre por el interesado que la escritura de transferencia del derecho de dominio fue registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, la Secretaría de Planeación tendrá la obligación de expedir una certificación donde se indique el área que fue objeto de transferencia y los metros cuadrados de edificabilidad a que el propietario tiene derecho por virtud de dicha transferencia, de conformidad con las reglas del artículo 471 del Decreto 1000-0823 de 23 de diciembre de 2014, dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles en que se radicó ante la Secretaría la copia de la escritura debidamente registrada.

**Parágrafo 1:** La transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio se puede hacer igualmente mediante la cesión, por documento privado, de derechos fiduciarios en los fideicomisos en los que se encuentre radicada la titularidad del derecho de dominio los predios objeto de la operación.

**Parágrafo 2:** Los derechos de edificabilidad formalizados según lo prescrito en el presente artículo, son transferibles total o parcialmente a terceros, a través de documento escrito y que debe ser radicado ante la Secretaría de Planeación por el propietario del predio objeto de intercambio para que los mismos puedan ser utilizados.

**Parágrafo 3.** La utilización de los derechos de edificabilidad deberá ser administrada por la Secretaría de Planeación Municipal o cualquier otra entidad municipal con la cual se suscriba un convenio, quien para tales efectos, deberá implementar una base de datos o un sistema de información en tiempo real al cual estarán conectados los Curadores Urbanos. Los



**Secretaría de Planeación Municipal**  
**Despacho**



**RESOLUCION No. 1010. 0035**

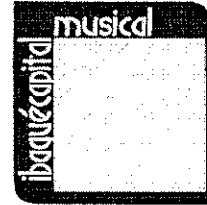
( **11 DE FEBRERO DE 2015** )

titulares de los derechos de edificabilidad podrán acceder a dicho sistema con la finalidad de tener acceso inmediato a la información de sus derechos. En dicho sistema se deberán registrar todas las utilizaciones en licencias de construcción y las transferencias a favor de terceros que se efectúen de los derechos de edificabilidad. El sistema deberá estar implementado dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente resolución.

**Artículo 5.- Certificaciones:** Como requisito para validar los derechos de edificabilidad ante las Curadurías Urbanas de Ibagué, los interesados titulares de los mismos deberán presentar, según el caso, las siguientes certificaciones que para tal efecto expedirá la Secretaría de Planeación Municipal, quien deberá llevar un registro de los mismos, para su control:

1. "Certificado de suelos objeto de intercambio", la cual indica que los predios señalados en la solicitud aprobada al interesado hacen parte de los suelos urbanos en tratamiento de desarrollo o de expansión y corresponden a los suelos objeto de intercambio de que trata el artículo 471 del POT.
2. "Certificado de ejecución de obras de carga general", en el cual se indicará el presupuesto de obra efectivamente ejecutado luego del recibo a satisfacción por parte de la entidad competente conforme a lo establecido en la presente resolución.
3. "Certificación de titularidad de derechos adicionales de edificabilidad", la cual indica que la persona señalada en la constancia es titular de derechos de edificabilidad adicional.; incluyendo en forma clara su nombre e identificación, los datos del acto por medio del cual adquirió los derechos y la cantidad de derechos (expresados en M2 de construcción) de que es titular a la fecha de expedición de la misma.
4. "Certificación para la utilización de derechos", se indica con destino a una curaduría de la ciudad de Ibagué que es posible incorporar en el trámite de una licencia de construcción un número específico de derechos de edificabilidad adicional. En la certificación que se expida deberá identificarse plenamente el inmueble objeto de licencia, el titular de los derechos que pretenden ser incorporados, el número de derechos (en M2) cuya utilización se solicita y el curador ante el cual se radicará la solicitud.

Parágrafo 1: Por tratarse el presente esquema de la asunción de cargas generales por particulares, las edificabilidades adicionales derivadas de la aplicación del mismo no se consideran hecho generador del efecto de plusvalía.



**RESOLUCION No. 1010. 0035**

( **11 DE FEBRERO DE 2015** )

Parágrafo 2: En virtud de la base de datos o sistema que deba implementar la Secretaría de planeación de conformidad con el parágrafo 3 del artículo anterior, las mencionadas certificaciones podrán ser expedidas de manera electrónica o digital.

**Artículo 6.- Procedimiento para la solicitud de aprobación de ejecución de obras de carga general por particulares.**

El particular que esté interesado en la ejecución de obras de carga general deberá adelantar el siguiente procedimiento para su aprobación ante la Secretaría de Planeación Municipal:

**6.1.** Deberá remitir un oficio solicitando la aprobación con la descripción de la obra y que deberá acompañarse de lo siguiente:

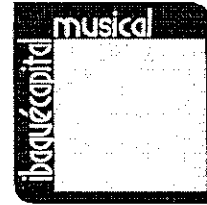
- diseños,
- especificaciones técnicas y constructivas,
- presupuesto,
- indicación del interventor de la obra
- análisis de precios unitarios y
- cronograma de obra.

**6.2.** La Secretaría de Planeación Municipal, habiendo verificado que la solicitud contenga los requisitos del numeral anterior, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación, remitirá la misma a la entidad competente para que ésta dentro de un término de veinte (20) días hábiles emita su aval técnico y asuma el compromiso del acompañamiento durante la ejecución de la obra.

**6.3.** Una vez recibido el documento del aval técnico por parte de la entidad competente, la Secretaría de Planeación Municipal, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes deberá expedir un Acto administrativo de aprobación de ejecución de la obra y que contenga las condiciones específicas

**6.4.** Una vez en firme el acto administrativo de aprobación, el particular podrá iniciar la ejecución de la obra solicitada.

**Artículo 7.- Mecanismo para la entrega de obras de carga general a favor del Municipio de Ibagué:** La entrega de obras de infraestructura a favor del Municipio de Ibagué se formalizará mediante acta de recibo de obras suscrita entre el ejecutante y el ente competente, según el tipo de obra; siendo la Secretaría de Infraestructura para el caso de vías, el IBAL para el



**RESOLUCION No. 1010. 0035**

( **11 DE FEBRERO DE 2015** )

recibo de redes de acueducto y alcantarillado y la Gestora Urbana para recibir equipamientos, parques y los demás, en el cual quedarán señalados los siguientes aspectos:

- 1.- Nombre de la entidad que recibe a nombre del Municipio.
- 2.- Nombre de la persona natural o jurídica con la correspondiente identificación, que entrega las obras ejecutadas.
- 3.- Identificación plena de la obra ejecutada, indicando tipo de obra, localización geo referenciada, área y demás aspectos que se consideren necesarios
- 4.- Informe de interventoría avalado por la entidad competente. En el acta de entrega debe señalarse que la obra se recibe a entera satisfacción, previa visita de inspección técnica por parte de la entidad competente.

Parágrafo. Las obras ejecutadas de cargas generales de proyectos que se encuentren en ejecución a la entrada en vigencia de la presente resolución, podrán acogerse a este mecanismo siempre y cuando cuenten con un informe de interventoría de obra y presupuestal que sea satisfactorio, previa solicitud a la Secretaría de Planeación con los requisitos del artículo anterior.

**Artículo 8.- Certificación.** Una vez se suscriba el acta de recibo de obra a satisfacción por parte de la entidad competente, el interesado deberá radicar copia de la misma con todos sus anexos ante la Secretaría de Planeación Municipal quien dentro de lo cinco (5) días hábiles siguientes deberá expedir la respectiva certificación.

**Artículo 9.- Vigencia:** La presente resolución rige a partir de su publicación.

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Ibagué, a los ( 11 ) días del mes de febrero de 2015

  
**Arq. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES**  
 Secretario de Planeación Municipal

