

RESOLUCION No. 1220 - - - 000001

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

El Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística del
Municipio de Ibagué,

En ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y por los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014 y 1000-1210 de 2023.

CONSIDERANDO

Que según el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones" el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública y que, según el artículo 2 de la precitada Ley, se fundamenta, entre otros, en el principio de la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Que, en ese sentido, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 define el principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios de la siguiente manera:

"ARTICULO 38. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

JR

RESOLUCION No. 1220 - **000001**

13 ENE 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

Que, en ese orden de ideas, uno de los principales instrumentos que prevé la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, entre otras normas de carácter nacional, para efectos de materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, son las cesiones urbanísticas obligatorias.

Que el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" define en su artículo 2.2.1.1 las cesiones urbanísticas o cesiones obligatorias así:

"Artículo 2.2.1.1. Definiciones. (...) Cesión obligatoria. Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar".

Que, por su parte, en Sentencia C-295 de 1993 la Corte Constitucional definió las cesiones urbanísticas obligatorias de la siguiente manera:

"(...) las cesiones obligatorias gratuitas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano" (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibidem que faculta a las entidades públicas para "regular la utilización del suelo" en defensa del interés común".

Que, por su parte, en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que:



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - 000001

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen (...)"

(Subrayado y negrillas por fuera del texto)

Que, conforme al anterior marco normativo general de carácter nacional, El Decreto Municipal 1000-823 de 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" define en su artículo 313 las cesiones urbanísticas obligatorias de la siguiente manera:

"Artículo 313.- CONCEPTO DE CESIÓN PÚBLICA Las cesiones públicas son de carácter obligatorio y se definen como las partes del área neta urbanizable de un terreno a desarrollar, que según las normas y el diseño respectivo, son destinadas únicamente al uso público" (...).

Que, en ese sentido, el artículo 94 del precitado Decreto 1000-823 de 2014 preceptúa que:



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



RESOLUCION No. 1220 -

13 ENE 2025

000001

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

"Artículo 94.- CONDICIONES LEGALES DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS. Toda acción urbanística que afecte el territorio, sea esta de urbanización o parcelación, que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué, están obligados a realizar cesiones para vías locales, zonas verdes y equipamientos, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política y la ley 388 de 1.997.

Las referidas áreas y los elementos de urbanismo, paisajismo y amoblamiento urbano que sobre ellas se construyan, conforme a los diseños aprobados por la autoridad competente, deberán ser transferidas por el propietario, a favor del Municipio de Ibagué, sin contraprestación económica de tipo alguno a cargo de la entidad territorial.

Las cesiones para la generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos municipales se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio, esto es, el área bruta (o área total del predio) menos el área de las afectaciones viales, ambientales y/o de servicios públicos (...)"

Que, así mismo, el Decreto 1000-823 de 2014 establece en su artículo 315 que:

"Artículo 315.- CANJE DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS.

Únicamente se aceptará la compensación o canje de cesiones públicas obligatorias de escala de ciudad, para la generación de zonas verdes parques, plazas y plazoletas o para la generación de equipamientos colectivos de interés general de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, por:

Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la generación del mismo tipo de cesión que originó el recurso. Este recurso se administrará por la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué, mediante el Fondo de Compensación de cesiones, con contabilidad independiente y sus recursos no podrán hacer parte de los fondos presupuestales de la Gestora". (...)



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

RESOLUCION No. 1220 = 000001

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

En otros predios: localizados en las áreas receptoras establecidas por el municipio a través de Plan de ordenamiento Territorial, planes parciales u operaciones urbanas; o en otros predios que sean convenientes para la administración, en todo caso se podrá realizar, una vez elaborados los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.

No se aceptará el canje de cesiones públicas de escala local y las mismas en todo caso deberán ser localizadas con acceso directo desde vía pública. En los casos en que el área a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas presente una superficie inferior a mil metros cuadrados (1.000m²), podrá realizar el canje de cesiones por dinero en efectivo conforme al procedimiento establecido, así como los casos en que el área para equipamientos sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

Parágrafo 1: La Administración Municipal en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, por medio de un acto administrativo debidamente motivado, reglamentará cualquier otro tipo de negocio diferente a lo reglado en este Acuerdo.

Parágrafo 2: Toda compensación de cesiones deberá ser avalado por la Secretaría de Planeación Municipal, para lo cual contará con un término de veinte (20) días hábiles a partir del momento de la radicación de la solicitud.

Parágrafo 3: Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles".

Que, en virtud de la redacción del artículo anteriormente citado, y con fundamento en los artículos 113 y 209 de la Constitución Política que ordenan que los distintos órganos y dependencias del Estado, entre los que se encuentran las autoridades administrativas, deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado,



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

JB



RESOLUCION No. 1220 -

(13 ENE 2025)

000001

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

así como considerando que el Decreto 1000-1210 de diciembre 9 de 2023 "POR MEDIO EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL ESPECÍFICO DE FUNCIONES Y COMPETENCIAS LABORALES", para la planta de empleos de la administración municipal de Ibagué y se derogan unos actos administrativos" establece como función esencial de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible "7. Proferir los actos administrativos que le correspondan a la dependencia. Con el fin de formalizar las actuaciones y decisiones, en el marco de la constitución y la ley(...)".

Mediante Memorando 1220-030287 del 01 de junio de 2022, la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística elevó consulta a la Dirección de Ordenamiento Territorial en el siguiente sentido:

1. En primera medida, corresponde al artículo 315, CANJE DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, que indica: "Únicamente se aceptará la compensación o canje de cesiones públicas obligatorias de escala de ciudad, para la generación de zonas verdes parques, plazas y plazoletas o para la generación de equipamientos colectivos de interés general de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, por:
-Dinero en efectivo; (...)
-En otros predios; (...)
No se aceptará el canje de cesiones públicas de escala local y las mismas en todo caso deberán ser localizadas con acceso directo desde vía pública. En los casos en que el área a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas presente una superficie inferior a mil metros cuadrados (1.000m2), podrá realizar el canje de cesiones por dinero en efectivo conforme al procedimiento establecido así como los casos en que el área para equipamientos sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m2), (...)"



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

5000000

RESOLUCION No. 1220 - - - 000001

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

El interrogante se centra en cuanto a la posibilidad de canjear la totalidad de las cesiones públicas requeridas, toda vez que, en este artículo se centra e inicia en referencia a la escala de ciudad, asimismo puntualiza que no se aceptará el canje de cesiones de escala local. No obstante, indica que podrá hacer el canje por dinero en efectivo en los casos en que el área a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas sea inferior a mil metros cuadrados (1.000m²) y que el área para equipamientos sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

De manera general, ¿podría entenderse que la posibilidad de compensación en los casos en los que el área a ceder sea inferior a los valores allí dispuestos, es extensiva al requerimiento de cesiones de escala local?

Que mediante Memorando 1210-35503 del 7 de julio de 2022, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, dio respuesta a la precitada inquietud en los siguientes términos:

En virtud de lo manifestado mediante los memorandos relacionados en el asunto, conforme a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, este despacho se permite indicar:

Con relación a la consulta:

"(...) ¿Podría entenderse que la posibilidad de compensación en los casos en los que el área a ceder sea inferior a los valores allí dispuestos, es extensiva al requerimiento de cesiones de escala local?"

Precisar que las cesiones urbanísticas de escala ciudad y local pueden ser compensadas en dinero en efectivo, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 315 del POT, el cual determina:

"(...) En los casos en que el área a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas presente una superficie inferior a mil metros cuadrados (1.000m²), podrá realizar el canje de cesiones por dinero en efectivo conforme al procedimiento establecido, así como los casos en que el área para equipamientos sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²)".

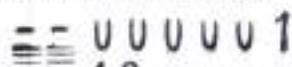


CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

RESOLUCIÓN No. 1220 – 

13 ENE 2025

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS"**

Ahora bien, me permito indicar que dicha posibilidad normativa se encuentra contenida desde las disposiciones adoptadas en los artículos 121 y 123 del acuerdo 009 de 2002.

Que teniendo en cuenta la anterior aclaración e interpretación de la norma, debe señalarse que el Decreto 1077 de 2015 establece en su artículo 2.2.6.1.1.4 respecto a la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo que:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización.

1. Desarrollo

Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuáles se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo" (...).

Que, así mismo, debe este despacho señalar que el artículo 4 "Documentos del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué" del Decreto No. 1000-0823 de 2014 establece que los siguientes son los documentos que componen el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué:

"6. La cartografía de soporte del Presente Plan de Ordenamiento la cual contienen la siguiente temática:

URBANOS.

U3. Tratamientos (...)"

Que, en ese sentido, el artículo 280 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - 5 - 000001

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

de Ibagué define los tratamientos urbanísticos en el componente urbano de la siguiente manera:

"Artículo 280.- DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL COMPONENTE URBANO.

Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan"(...).

Que, a renglón seguido, el artículo 281 del precitado Plan de Ordenamiento Territorial clasifica los tratamientos Urbanísticos así:

"Artículo 281.- CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Se establecen como tratamientos urbanísticos para el suelo urbano de la cabecera municipal de Ibagué y los suelos de expansión, los cuales se espacializan en el Mapa U5 "Tratamientos urbanísticos", los siguientes tratamientos urbanísticos:

- El Tratamiento de Desarrollo.
- El Tratamiento de Consolidación.
- El Tratamiento de Renovación Urbana.
- El Tratamiento de Conservación.
- El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Parágrafo: Los tratamientos de renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral serán reglamentados mediante decreto del alcalde municipal, en todo caso respetando las decisiones sobre usos del suelo adoptadas en el presente plan de ordenamiento. Mientras se expide dicha reglamentación de los mencionados tratamientos y para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCIÓN No. 1220 - 5 - 000001

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición de la presente modificación"(...).

Que al revisar la Cartografía que hace parte integral del Decreto 1000-823 de 2014, en especial el *Plano U3. Tratamientos*, se encuentra que el predio en cuestión con ficha catastral 01-13-0596-0003-000 y matrícula inmobiliaria Nro. 350-92698 ubicado en Dirección K 48S 112 - 60, se encuentra en zona de tratamiento urbanístico de consolidación.

"Artículo 283.- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Parágrafo. *Todos los predios que hayan concluido el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.*

Que el Decreto anteriormente referenciado señala en el parágrafo del artículo 281 que mientras se reglamenta mediante decreto del Alcalde Municipal el tratamiento de consolidación, para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición de la modificación introducida por el referido acto administrativo en los siguientes términos:

"Artículo 281.- CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

(...)



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - - - 000001

(13 ENE 2025)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS".**

Parágrafo: Los tratamientos de renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral serán reglamentados mediante decreto del alcalde municipal, en todo caso respetando las decisiones sobre usos del suelo adoptadas en el presente plan de ordenamiento. Mientras se expide dicha reglamentación de los mencionados tratamientos y para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición de la presente modificación. (Subrayado y negrillas por fuera del texto)

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 511 del Decreto 1000-823 de 2014 determina lo siguiente:

"Artículo 511.- REGIMEN DE TRANSICION Facúltase al alcalde Municipal para que en un lapso no superior a doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto expida mediante decreto la reglamentación de los tratamientos urbanísticos y todas aquellas a que se haya hecho referencia en el presente decreto. Mientras dicha reglamentación no haya sido expedida, continuarán vigentes los siguientes artículos del Acuerdo 009 de 2002: 70 al 75 inclusive, Artículo 97, Artículos 84 a 87 inclusive, 98 a 104 inclusive, Artículo 92, Artículos 126 a 133 inclusive, 152 a 154 inclusive y 171.

Parágrafo.- Mientras la Administración Municipal expide las normas que en este Acuerdo se autoriza, estarán en vigencia las normas actuales, siempre y cuando no sean contrarias a las establecidas en el presente POT. (Negrilla por fuera del texto).

Así las cosas, es menester informar, que a la fecha la Administración Municipal, no ha efectuado la reglamentación correspondiente para el tratamiento de consolidación y, en consecuencia, deberá realizarse la remisión normativa a lo dispuesto en el Acuerdo 009



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 - Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

JR

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

RESOLUCIÓN No. 1220 – 13 ENE 2025

(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS"

de 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA NORMATIVA GENERAL DE USOS, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que, en ese sentido, la normatividad urbanística que desarrolla el tratamiento de consolidación se encuentra dispuesto en el CAPÍTULO V "Normas de edificabilidad según tratamientos", TÍTULO 3 "Tratamiento de consolidación" entre los artículos 161 y 163 del precitado Acuerdo 009 de 2002.

Que, no obstante, lo anterior, resulta necesario aclarar que, si se trata de un área o predio urbanizable no urbanizado, los cuales según las definiciones estipuladas en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 son "las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma", aunque el inmueble se encuentre ubicado dentro del tratamiento de consolidación, la normatividad aplicable será la del tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que, la anterior interpretación literal de la disposición normativa establecida en el Decreto 1077 de 2015, fue ratificada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante concepto contenido en Oficio 2017EE0084460, cuando mediante Radicado 2017ER0090380 el Curador Urbano No. 1 de Ibagué, Manuel Antonio Medina Espinosa elevó la siguiente consulta:



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - - - 0 0 0 0 0 1

(13 ENE 2025)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS"**

"Pregunta: ¿Teniendo en cuenta que la licencia de urbanización es el medio a través del cual se autoriza una actuación de urbanización y que las mismas, deberán ser estudiadas y observadas -entre otras disposiciones normativas- a la luz de lo reglado en el Plan de Ordenamiento Territorial, que tratamiento urbanístico se debe aplicar o tener en cuenta al momento de revisar y estudiar una solicitud de licencia de urbanización de un predio urbanizable no urbanizado o sin urbanizar cuyo tratamiento urbanístico según la cartografía que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial lo enmarca dentro de un tratamiento totalmente distinto al de desarrollo?"

Que, en virtud de la misma, mediante el ya mencionado Oficio, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio analizó el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 en lo referente a la definición de tratamiento urbanístico de desarrollo y de área o predio urbanizable no urbanizado, así como del artículo 2.2.2.1.4.1.2 que reglamenta lo relativo a las Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto".

A partir de lo cual concluyó el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que:

"Bajo estos preceptos se concluye que las normas de tratamiento de desarrollo deben estar contenidas en el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que desarrollen y complementen, siendo estas las que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizadas en suelo urbano y de expansión urbana.

A las actuaciones urbanización deben someterse todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo así como todos



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

IR

RESOLUCION No. 1220 - = - 000001

(13 ENE 2025)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS"**

los predios sin urbanizar a los que el POT les haya asignado un tratamiento urbanístico diferente".

Que el Decreto 1000-823 de 2014 preceptúa en su artículo 283 respecto al tratamiento de desarrollo:

"Artículo 282.- TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Define las condiciones de construcción y urbanismo a los terrenos o conjuntos de Terreno urbanizables no urbanizados en el suelo urbano o de Expansión e identifica las acciones pertinentes para dotarlos de las infraestructuras correspondientes a servicios públicos, equipamientos y de espacio público, que los hagan aptos para su construcción, de acuerdo a los Decretos Nacionales 2181 de 2006: 4300 de 2007 y 1478 de 2013 o aquellas normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Parágrafo 1: Este tratamiento orienta la determinación e incorporación de los suelos urbanizables no urbanizados y establece las condiciones de construcción y urbanismo aplicables a:

a- Áreas o predios en el suelo de expansión y con aptitud para incorporación al suelo urbano en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial

b- Áreas o predios urbanizables no urbanizados en el suelo urbano

Parágrafo 2: Los predios incorporados a perímetro urbano mediante la presente modificación se les aplicara las reglas del tratamiento de desarrollo, establecidas en el presente decreto y sus reglamentarios".

Que, conforme a lo anterior, el artículo 314 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué establece que:



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - 000001
(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS"

Artículo 314.- TABLA DE CESIONES

Los procesos de urbanización que se desarrollen en el suelo urbano y de expansión Municipio, se registrarán por los parámetros enunciados en la siguiente tabla general de cesiones conforme al tratamiento:

SUELO URBANO

DESARROLLO								
Instrumento	Zonas Verdes Parques, plazas y plazoletas			Equipamientos Comunal público			TOTAL	
	Ciudad	Local	Sub total	Ciudad	Local	Sub total		
Licencia de Urbanismo plan parcial	10%	7%	17%	6%	2%	8%	25%	

264

(...)

Que, en virtud del precitado artículo 314 del Plan de Ordenamiento Territorial, se tiene que el cálculo del área con destino a CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS exigida corresponde, para este caso en concreto, al 25% de la siguiente manera:

Zonas verdes, Parques, Plazas y Plazoletas – Ciudad: 10%

Zonas verdes, Parques, Plazas y Plazoletas – Local: 7%

Equipamiento comunal público – Ciudad: 6%

Equipamiento comunal público – Local: 2%

Que, mediante el Oficio con el radicado No. 2024-100402 del 12 de noviembre de 2024, el señor Juan Sebastián Caro Sanchez con cedula de ciudadanía No. 1.005.755.185 actuando en calidad de apoderado mediante el poder amplio y suficiente otorgado por



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - - - 000001

(13 FNE 2024)
**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS"**

LOS DRIGUEL CONSTRUCCIONES S.A.S identificada con Nit. 901-127.137-5 en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado fideicomiso Flor Alba Campestre con Nit 830.055.897-7 cuyo representante legal es la señora Stephani Andrea Posada Mesa, identificada con cedula de ciudadanía 1110.515.724, de Ibagué y poder amplio y suficiente otorgado por RADF INVERSIONES S.A.S. con Nit 901.143.766-5 en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado fideicomiso Flor Alba Campestre con Nit 830.055.897-7 cuyo representante legal es el señor Gustavo Adolfo Fajardo Arbeláez, identificado con cedula de ciudadanía 14.241.863 solicitó ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Ibagué el aval para canjear en dinero las cesiones urbanísticas del proyecto con la siguiente descripción "Modificación de licencia de Vigente – Urbanismo, reforma de proyecto para canje de cesiones y utilizar el área útil para comercio - proyecto de vivienda multifamiliar VIS-VIP / comercio Flor Alba Campestre" a realizar en el predio identificado con ficha catastral 01-13-0596-0003-000 y matrícula inmobiliaria Nro. 350-92698 ubicado en Dirección Carrera 20 S No. 109-28/38 barrio Aparco.

En virtud de lo anterior, mediante el oficio con salida 1220-102067 del 06 de diciembre de 2024, la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística solicitó se completaran unas observaciones para continuar con la revisión técnica y legal.

Que a través del radicado 2024-112342 del 17 de diciembre de 2024 y correo electrónico del día 10 de enero de 2024 allegado a dianu@ibague.gov.co el peticionario Juan Sebastián Caro Sánchez, completó los documentos necesarios para estudiar la viabilidad del respectivo canje de cesiones, solicitud a la cual adjuntó: (i) Oficio escrito en el que solicita "(...) autorización para llevar a cabo el canje de cesiones del proyecto Flor Alba

Campestre, (...)"; (ii) Certificado de Libertad y Tradición expedido el 07 de noviembre de 2024 del Predio con Matrícula Inmobiliaria Nro. 350-92698 y ficha catastral 01-13-0596-0003-000 en el que se observa en la anotación Nro. 012 que el titular del derecho real de



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

RESOLUCION No. 1220 - 0000001
(13 ENE 2025)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS".**

dominio del mismo es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FLOR ALBA CAMPESTRE FIDUBOGOTÁ S.A. identificada con NIT 830.055.897-7 (iii) Acta de Observaciones Radicación 73001-2-24-0334 / Fecha Radicación: 16/09/2024 / OF # DES 24003586 del 11/10/2024 de la Curaduría Urbana Dos de Ibagué, en la que se indica en el acápite "OBSERVACIONES URBANISTICAS. (...) 1. Ya que en el actual tramite pretende canjear áreas de cesiones, debe anexar a la solicitud copia aval emitido por la Secretaria de planeación para el canje de las cesiones propuestas para que posteriormente pueda realizar el pago ante la gestora urbana (...); (iv) Certificación de nomenclatura domiciliaria expedida por la Secretaría de planeación Municipal; (v) Copia de la cédula de Ciudadanía número 1110.515.724 de la señora Stephani Andrea Posada Mesa; (vi) certificado de existencia y representación legal de LOSDRIGUEL CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con NIT 901-127.137-5 en el que se observa que la representante legal de la misma es la señora Stephani Andrea Posada Mesa; (vii) Copia de la cédula de Ciudadanía número 14.241.863 del señor Gustavo Adolfo Fajardo Arbeláez, (viii) certificado de existencia y representación legal de RADF INVERSIONES S.A.S. en el que se observa que el representante legal de la misma es el señor Gustavo Adolfo Fajardo Arbeláez. (ix) Plano de propuesta de proyecto de urbanismo con el respectivo cuadro de áreas de cesión; (x) Escritura Publica No. 3771 del 30 de diciembre de 2020, por medio de la cual se constituye el FIDEICOMISO FLOR ALBA CAMPESTRE FIDUBOGOTA S.A. (xi) Poder expedido debidamente otorgado por la Representante Legal de LOS DRIGUEL CONSTRUCCIONES S.A.S (xii) Poder expedido debidamente otorgado por RADF INVERSIONES S.A.S. (xiii) copia de la cedula de ciudadanía No. 7.174.690 1.005.755.185 de Ibagué del señor Juan Sebastián caro Sánchez. (xiv) certificado de existencia y representación legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. identificada con NIT. 800.142.383-7. (xv) certificado de la superintendencia financiera en el que se observa que el representante legal de Fiduciaria Bogotá S.A. es el señor Andrés Noguera Ricaurte.

Que en el precitado oficio con radicado 2024-112342 del 17 de diciembre de 2024 y en



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - - 000001
(13 ENE 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

el respectivo cuadro de áreas de cesión del plano de propuesta de proyecto de urbanismo se señala el siguiente cuadro de áreas:

DESCRIPCION	CUADRO DE ÁREAS URBANISMO		UNIDAD
	MOD. RES. 2023	MOD. RES. 2024	
	AREA	AREA	
AREA BRUTA LOTE	14104,68	14104,68	m2
AFECCIONES - Canal (su area hera parte del lote Flor Alba Area util)	229,8	229,8	m2
RESERVAS - Vales	1187,58	1187,58	m2
AREA NETA URBANIZABLE	12687,1	12687,1	m2
AREA CESIONES (25%)	3171,78	3171,78	m2
Parques y zonas verdes Ciudad	1268,71	1268,71	m2
Parques y zonas verdes Local	888,1	objeto de canje	888,1 m2
Equipamiento Ciudad	761,23	761,23	m2
Equipamiento Local	253,74	objeto de canje	253,74 m2

Fuente: Cuadro de áreas del plano de propuesta de proyecto de urbanismo.

Que, en virtud de lo anterior, y a partir de una detallada revisión de la solicitud con sus respectivos anexos, la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística encuentra que el solicitante aportó debidamente la totalidad de documentos y adjuntos exigidos por la normatividad nacional y municipal para efectos de poder estudiar, revisar y decidir de fondo la respectiva solicitud.

Que se evidencia en la documentación aportada, que con ocasión a la solicitud realizada a través de radicación 73001-2-24-0334 del 16/09/2024 en la Curaduría Urbana No. 2, se expidió el Acta de Observaciones a través de OF # 24003586 del 11/10/2024 con descripción del trámite "Modificación de licencia de Vigente – Urbanismo, reforma de proyecto para canje de cesiones y utilizar el área útil para comercio - proyecto de vivienda multifamiliar VIS-VIP / comercio Flor Alba Campestre", en la que, entre otras cosas se evidencia en el plano arquitectónico que acompaña la solicitud que las cesiones urbanísticas pertenecientes a escala ciudad se proponen en el lote dentro del proyecto urbanístico y la solicitud de canje solo obedece a las cesiones de nivel local.



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

RESOLUCION No. 1220 - - - 000001
(13 ENE 2025)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS
OBLIGATORIAS".**

Que, de acuerdo con la documentación aportada, y en cumplimiento de toda la precitada normatividad, especialmente lo establecido en el artículo 315 del Decreto 1000-823 de 2014 y en el Memorando No. 1220-355 del 06 de julio de 2022 emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación del Municipio de Ibagué, resulta viable avalar el canje en dinero de las cesiones obligatorias urbanísticas propuestas, en la medida en que las áreas a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas son inferiores a mil metros cuadrados (1.000m²) y el área para equipamientos son inferiores a quinientos metros cuadrados (500m²) de la siguiente manera: para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas a escala local (7%) 888.10M²; y para equipamientos a escala local (2%) 253.74M²;

Que, en mérito de lo expuesto, el Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística de la Secretaría de Planeación del Municipio de Ibagué,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: AVALAR el canje de las cesiones obligatorias propuestas por dinero en efectivo para el predio identificado con ficha catastral 01-13-0596-0003-000 y matrícula inmobiliaria Nro. 350-92698 ubicado en la Dirección Carrera 20 S No. 109-28/38 barrio Aparco, en el marco del trámite radicado bajo el No. 73001-2-24-0334 del 16/09/2024 ante la Curaduría Urbana No. 2 de Ibagué para *"Modificación de licencia de Vigente – Urbanismo, reforma de proyecto para canje de cesiones y utilizar el área útil para comercio - proyecto de vivienda multifamiliar VIS-VIP / comercio Flor Alba Campestre"* en la medida en que las áreas a ceder para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas son inferiores a mil metros cuadrados (1.000m²) y el área para equipamientos son inferiores a quinientos metros cuadrados (500m²) de la siguiente manera para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas a escala local (7%) 888.10M²; y para equipamientos a escala local (2%) 253.74M²;



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



RESOLUCION No. 1220 - *13 ENE 2025* - *000001*

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AVALA EL CANJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS".

ARTÍCULO SEGUNDO. La liquidación y el valor que, por concepto de viabilidad del canje de las cesiones obligatorias descrita en el artículo primero, deba cancelar el titular de la licencia, se sujetará a la efectuada por la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué.

ARTÍCULO TERCERO. Notificar electrónicamente el presente Acto Administrativo al señor Juan Sebastián Caro Sánchez con cedula de ciudadanía No. 1.005.755.185 en los términos de la Ley 1437 de 2011 al correo electrónico arquitectoaux.losdriguel@gmail.com.

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 76 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

QUINTO. La presente Resolución resuelve de fondo lo peticionado en el radicado 2024-100402 del 12 de noviembre de 2024.

ARTÍCULO SEXTO. Comuníquese el presente Acto Administrativo a la Curaduría Urbana No. 2 de Ibagué y a la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué.

Dado en Ibagué, Tolima el 13 del mes ENE de 2025.

NOTÍFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

ING. JORGE ANDRÉS ZAMBRANO RODRIGUEZ
Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística

Proyección: D.A.T
Proyección jurídica: R.P.



CENTRO CAM Parque Galarza
Cra 2 con Calle 17 – Piso 6 y 7
Código postal :730006
PBX:608611773 Ext 215-217-218-219
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co