



RESOLUCION No. 1220 - 000005 - 11

(27 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".

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



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. 1220-000

(27 ENE 2025)

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

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:

"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



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. 1220-00005--

(27 ENE 2025)

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

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:

"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 (...)"



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. 1220-000005-25

(27 ENE 2025)

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

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". (...)

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



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 ⁰⁰⁰⁰⁰⁵ - -

(27 ENE 2025)

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

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,

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



RESOLUCION No. 1220-00005-11

27 ENF 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)".

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



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. 1220-000005-3

(27 ENE 2025)

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

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

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" (...).



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 -

(27 ENE 2025)

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

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 especializan 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

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 01-10-0283-0027-000 y matrícula inmobiliaria Nro. 350-92698 ubicado en la Dirección Carrera 8 No. 129 - 77 del sector Salado, se encuentra en zona de tratamiento urbanístico de mejoramiento integral.

Que el decreto 1000-0823 de 2014 preceptúa en su artículo 292 respecto al tratamiento de mejoramiento integral.

"Artículo 292.- TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Se asigna a sectores de la ciudad desarrollados de forma subnormal, en condiciones deficitarias



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 - 10 00005 - -

(27 ENE 2025)

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

en cuanto a la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros. Este tratamiento está orientado a propiciar la legalización integral de predios y edificaciones, para la normalización de las viviendas localizadas en las zonas extremas de la ciudad, en las zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de recuperación y consolidación, con el fin de elevar la calidad de vida.

Parágrafo 1: Este tratamiento se especializa en el mapa de "Tratamientos U3": y aplica a los asentamientos humanos dentro del suelo urbano de Ibagué, que presenten las siguientes características.

- * Desvinculación de la estructura formal humana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.
- * Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc
- * Carencia en la prestación de al menos un servicio público domiciliario básico acueducto, alcantarillado o energía.
- * Carencia de alguno de los equipamientos básicos bien sea de salud, educación, recreación y deporte, entre otros
- * Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas
- * Concentración de población en condiciones de pobreza crítica
- * Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera nesgo para la población residente.

Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda con hacinamiento, condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda etc

- * Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad.

Parágrafo 2: La gestora urbana- Banco inmobiliario de Ibagué será la entidad competente e idónea para desarrollar todo tipo do actuación urbanística en los asentamientos humanos de origen informal que se encuentren en tratamiento de mejoramiento integral, será la encargada de la formulación y ejecución de los planes de regularización urbanística, los cuales se desarrollarán a través del instrumento di operación urbana*



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. 1220-00,005-4

27 ENE 2025

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

Que el Decreto anteriormente referenciado señala en el párrafo 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.*

(...)

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



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. 1220-00005-4

27 ENE 2025

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

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 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

27 ENE 2025

000005 = 3

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

"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

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



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 - 00005 - 27 FNE 2025

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

Que el Decreto 1000-823 de 2014 preceptúa en su artículo 282 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

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%	8%	2%	8%	25%	

284



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

000005 = =

(27 ENE 2025)

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

Municipio de Ibagué establece que:

(...)

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 2024-100913 del 13 noviembre de 2024 el señor Wilson Iván Cárdenas León identificado con C.C. 74.372.216, actuando en calidad de representante legal de Constructora Acacia Azul SAS, identificada con NIT 901194310-

9, quien actúa en su calidad de fideicomitente dentro del Fideicomiso 3-1-86188 ACACIAZUL CLUB HOUSE, atendió en debida forma el requerimiento y, solicitó ante la Secretaria de Planeación del Municipio de Ibagué el aval para canjear en dinero las cesiones urbanísticas del proyecto con la siguiente descripción "Licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento para vivienda multifamiliar VIS y VIP en 13 pisos" a realizar en el predio identificado con ficha catastral 01-10-0283-0027-000 y matricula inmobiliaria Nro. 350-57180 ubicado en Dirección Carrera 8 No. 129-77 del Sector Salado, solicitud a la cual adjuntó: (i) Oficio escrito en el que solicita "(...) EL AVAL DE CANJE DE CESIONES expedido por la secretaria de planeación municipal para el predio ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 del Sector el Salado identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 350-57180, ficha catastral No. 01-10-0283-0027-000 de acuerdo con el cuadro de áreas del Plano U2-2; (ii) Certificado de Libertad y Tradición expedido el 03 de noviembre de 2024 del Predio con Matricula Inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral 01-10-0283-0027-000 en el que observa en la anotación No. 025 que el titular del derecho real de dominio del mismo es FIDUCIARIA BOGOTA S.A. vocera del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso ACACIAZUL CLUB HOUSE -FIDUBOGOTA S.A identificada con NIT 830055897-7 (iii) Acta 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



RESOLUCION No. 1220-00005-

(27.ENE 2025)

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

Observaciones Radicación 73001-1-24-0275 / Fecha Radicación: 08/08/2024 / OF # DES 24103705 del 26/09/2024 de la Curaduría Urbana Uno de Ibagué, en la que se lee en el acápite 3. OBSERVACIONES URBANISTICAS. "Presentar el aval de canje de cesión expedido por la secretaria de planeación municipal como quiera que la resolución aportada alude un radicado diferente al objeto de trámite" (iv) Oficio 1210 - 91000 del 1 de noviembre de 2024 de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible - Demarcación del plano topográfico para el predio ubicado en la Carrera 8 No. 129-77 del Sector Salado, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 350-57180 y ficha catastral No. 01-10-0283-0027-000; (v) Factura de Impuesto Predial Unificado del predio expedida por la Secretaria de Hacienda Municipal, (vi) Copia de la cédula de Ciudadanía número 74.372.216 del señor Wilson Iván Cárdenas León; (vii) Certificado de Existencia y Representación Legal de Constructora Acacia Azul SAS, identificada con NIT 901194310-9 en el que se observa que el representante legal de la misma es el señor Wilson Iván Cárdenas León, (viii) certificado del contrato de fiducia expedido por fiduciaria Bogotá, (ix) Plano de propuesta de proyecto de urbanismo con el respectivo cuadro de áreas de cesión.

Que en el respectivo cuadro de áreas del plano de propuesta de proyecto de urbanismo se señala el siguiente cuadro de áreas de urbanismo.

CUADRO GENERAL DE AREAS					
			EXIGIDO	PROPUESTO	
AREA BRUTA DEL LOTE	2241,87	M2			
AREA DE AFECTACION CALLE 130	18,52	M2			
AREA NETA URBANIZABLE	2223,35	M2			
AREA DE CESION	25%	M2	555,84	555,84	M2
AREA UTIL DEL PREDIO	2223,35	M2			
AREA DE DESTINACION VIP	20%	M2	444,67	561,85	M2
AREA DE DEMOLICION	731,00	M2			
CERRAMIENTO	137,31	ML			
AREA DE CESIONES (25% DE AREA UTIL: 2223,35 M2)					
			EXIGIDO	PROPUESTO EN TERRENO	CANJE EN DINERO
Licencia de Urbanismo sin Plan Parcial					
Zonas Verdes, Plazas y Piazolelas					
CIUDAD	10%	222,34	M2	0,00	
LOCAL	7%	155,63	M2	0,00	
SUB TOTAL	17%	377,97	M2	0,00	
Equipamientos Comunal Público					
CIUDAD	6%	133,40	M2	0,00	
LOCAL	2%	44,47	M2	0,00	
SUB TOTAL	8%	177,87	M2	0,00	
TOTAL	6,25%	555,84	M2	0,00	555,84

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



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. 1220-00005

(27-ENE-2025)

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

Que, en revisión de la precitada solicitud, la Dirección de Información y Aplicación de la Norma Urbanística formuló al peticionario la siguiente observación a través del Oficio 1220-105858 del 19 de diciembre de 2024: "(...) la presente solicitud NO fue presentada por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. sino por el señor Wilson Iván Cárdenas León. En ese sentido, resulta condición sine qua non para efectos de poder adoptar decisión de fondo sobre la presente solicitud de aval de canje de cesiones urbanísticas obligatorias, que la misma sea presentada por (i) quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, (ii) los fideicomisos; y (ii) los fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria, para efectos de lo cual se deberá allegar el respectivo documento idóneo que acredita dicha situación o deberá aportarse poder especial debidamente otorgado por el titular del inmueble cuando se actúe mediante apoderado o mandatario para tramitar la compensación de cesiones ante la secretaria de planeación con la correspondiente presentación personal.

- Certificado de existencia y representación legal del titular cuya fecha de expedición cuya fecha de expedición no sea menor a un mes.
- Documento de identidad del representante legal, Escritura pública de constitución del fideicomiso.
- Anexar planos enrollados. (...)"

Que, a través de Radicado 2025 - 003127 del 14 de enero de 2025 y correo electrónico del día 22 de enero de 2025 allegado a dianu@ibague.gov.co el peticionario Wilson Iván Cárdenas León en su calidad de representante legal de la constructora Acacia Azul s.a.s. Con Nit. 901-194.310-9, quien actúa en su calidad de fideicomitente dentro del Fideicomiso 3-1-86188 ACACIAZUL CLUB HOUSE, atendió en debida forma el requerimiento y completo los documentos necesarios para estudiar la viabilidad del respectivo canje de cesiones, solicitud a la cual adjuntó: (i) contrato de fiducia mercantil de administración No. 3-1-86188, (ii) otrosi al contrato de fiducia mercantil de administración No. 3-1-86188, (iii) otrosi No. 2 al contrato de fiducia mercantil de administración No. 3-1-68188, (iv) certificado del contrato de fiducia expedido por fiduciaria Bogotá, (v) cedula del señor Wilson Cárdenas León, (vi) certificado de cámara y comercio de fiduciaria Bogotá S. A. identificada con NIT 800 142 383-7, (vii) certificado de la superintendencia financiera en el que se observa que el representante legal de Fidubogota S.A. es el señor Andrés Noguera Ricaurte.



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 - 000005

(27 ENE 2025)

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

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 Acta de Observaciones a través del radicado 73001-1-24-0275 , OF # DES 24103705 del 26/09/2024 de la Curaduría Urbana Uno de Ibagué con descripción del trámite "Licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento para vivienda multifamiliar VIS y VIP en 13 pisos" en la que entre otras cosas se señala que:

3. **OBSERVACIONES URBANÍSTICAS.** () b. "Presentar el aval de canje de cesión expedido por la secretaria de planeación municipal como quiera que la resolución aportada alude un radicado diferente al objeto de trámite"

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 1210-35503 del 07 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 ciudad (10%) 222,34M²; a escala local (7%) 155,63M², para equipamientos a escala de ciudad (6%) 133,40M²; y a escala local (2%) 44,47M².

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.



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. 1220-⁰⁰⁰⁰⁰⁵
(27 ENE 2025)

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: AVALAR el canje de las cesiones obligatorias propuestas por el señor Wilson Iván Cárdenas León identificado con C.C. 74.372.216, actuando en calidad de representante legal de Constructora Acacia Azul SAS, identificada con NIT 901194310-9, quien actúa en su calidad de fideicomitente dentro del Fideicomiso 3-1-86188 ACACIAZUL CLUB HOUSE por dinero en efectivo para el predio identificado con ficha catastral 01-10-0283-0027-000 y matrícula inmobiliaria Nro. 350-57180 ubicado en Dirección Carrera 8 No. 129-77 Sector el Salado, en el marco del trámite radicado bajo el No. 73001-1-24-0275 del 08/08/2024 ante la Curaduría Urbana Uno de Ibagué para "Licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de demolición total, obra nueva y cerramiento para vivienda multifamiliar VIS y VIP en 13 pisos" 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 ciudad (10%) 222,34M2; a escala local (7%) 155,63M2, para equipamientos a escala de ciudad (6%) 133,40M2; y a escala local (2%) 44,47M2.

PARÁGRAFO ÚNICO El presente Acto Administrativo se circunscribe única y exclusivamente a la viabilidad de la compensación de las cesiones urbanísticas referenciadas en este artículo. pues de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1,3 del Decreto 1077 de 2015 son los Curadores Urbanos en quienes recae la competencia de estudiar, tramitar y expedir la. licencias urbanización, parcelación, subdivisión y construcción; y según el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 "(...) La curaduría urbana implica, el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción".

Por lo anterior, será el Curador Urbano quien verifique el cumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y los instrumentos que lo desarrollan, reglamentan y complementan, así como de las demás normas nacionales del nivel constitucional, legal y reglamentario.



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 000005 - 2025

(27 ENE 2025)
"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

ARTICULO TERCERO. Notificar electrónicamente el presente Acto Administrativo al señor por el señor Wilson Iván Cárdenas León identificado con C.C. 74.372.216, actuando en calidad de representante legal de Constructora Acacia Azul SAS, identificada con NIT 901194310-9, quien actúa en su calidad de fideicomitente dentro del Fideicomiso 3-1-86188 ACACIAZUL CLUB HOUSE en los términos de la Ley 1437 de 2011 a los correos electrónico equiposw@gmail.com y comercial@acaciazul.com.

ARTICULO 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.

ARTICULO QUINTO. La presente Resolución resuelve de fondo lo peticionado en el radicado 2024-100913 del 13 noviembre de 2024 y 2025 - 003127 del 14 de enero de 2025.

ARTÍCULO SEXTO. Comuníquese el presente Acto Administrativo a la Curaduría Urbana No 1 de Ibagué y a la Gestora Urbana - Banco Inmobiliario de Ibagué

Dado en Ibagué, Tolima el _____ del mes 27 ENE - 2025 de 2025.

NOTÍFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

ING. JORGE ANDRES ZAMBRANO RODRIGUEZ

Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística

Proyección: D.A.D
Proyección jurídica: R.Pf



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



www.ibague.gov.co

