



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE AREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA, LAS CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN Y COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA Y LAS CONDICIONES PARA LOS DERECHOS DE MAYOR EDIFICABILIDAD Y SUS REGLAS DE COMPENSACIÓN EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, QUINDÍO.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, en uso de sus facultades Constitucionales y legales y en especial de las otorgadas por _ Constitución Política de Colombia artículos 2, 58, 82, 209, 287, 311, 315, Ley 9 de 1989, Artículos 5° y 7, Ley 136 de 1994 Artículo 93, Ley 388 de 1997, Artículo 2 Numerales 3, 6, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, 15, 36, 37, 49, 117, 138,, Ley 2079 de 2021, Artículo 28, Sentencia C-295 de 1993 (Corte Constitucional), Decreto 1504 de 1998, Artículos 1 y 4. Decreto 879 de 1998, , CONPES 3718 de 2012, Decreto 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015, artículos 2.2.6.1.1.1, 2.2.6.1.1.5, 2.2.6.1.1.7, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6, 2.2.6.2.4 , 2.2.5.7.1 y 2.2.5.7.2, Decreto 2218 de 2015, Decreto 1197 de 2015, Decreto 1203 de 2017, Decreto 1783 de 2021, Artículo 5, , Acuerdo 019 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial de Armenia), Artículo 244., –radicado 25000232400020110088102, Acuerdo número 304 de 2024.

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política consagra como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes.

Que, el artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada y los derechos adquiridos conforme a las leyes civiles, estableciendo que estos no pueden ser desconocidos por leyes posteriores. Sin embargo, en caso de conflicto entre el interés privado y el interés público o social, este último prevalece.

Que, el artículo 82 de la Constitución Política dispone que es deber del Estado proteger la integridad del espacio público, destinado al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que, el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa debe desarrollarse con base en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización y desconcentración de funciones.

Que, el artículo 287 de la Constitución Política reconoce la autonomía de las entidades territoriales para la gestión de sus intereses, dentro de los límites constitucionales y legales, incluyendo la facultad de gobernarse por autoridades propias y administrar sus recursos.

Que, el artículo 311 de la Constitución Política define al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, encargada de prestar servicios públicos, ordenar el desarrollo de su territorio y promover la participación comunitaria.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

Que, el numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política atribuye al alcalde municipal la función de cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los Acuerdos del concejo, así como dirigir la acción administrativa del Municipio.

Que, el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, adicionado por el artículo 138 de la Ley 388 de 1997, define el espacio público como el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados a satisfacer necesidades urbanas colectivas.

Que, el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 faculta a los concejos municipales y distritales para crear entidades responsables de administrar, defender y mantener el espacio público y las áreas de cesión, así como al alcalde para crear dependencias u organismos administrativos con autonomía financiera.

Que, el artículo 93 de la Ley 136 de 1994 establece que el alcalde, para la ejecución de los Acuerdos y en ejercicio de sus funciones, dictará decretos, resoluciones y órdenes necesarias.

Que, el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 establece los principios del ordenamiento territorial, entre los que se destacan la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que, el artículo 6 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, establece que el ordenamiento territorial debe integrar la planificación económica y social con la dimensión física del desarrollo, priorizando la identificación de necesidades de espacio público para grupos vulnerables, la sostenibilidad ambiental y la equidad en el uso del suelo, con el fin de garantizar condiciones de vida dignas para la población actual y futura.

Que el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, establece que el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento que regula el desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, integrando políticas, procedimientos, instrumentos de gestión y normas urbanísticas aplicables exclusivamente a estas dos categorías de suelo.

De acuerdo con lo anterior, las disposiciones y cargas derivadas de este componente, incluidas las cesiones urbanísticas obligatorias, no son exigibles a predios clasificados como suelo rural, los cuales se rigen por lo establecido en el componente rural previsto en el artículo 14 de la misma ley.

Así mismo, el artículo 14 de la Ley 388 de 1997, dispone que el componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento que orienta la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, promueve el uso apropiado del suelo rural y regula las actuaciones públicas relacionadas con el suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para atender a la población rural. De esta manera, las determinaciones de este componente están enfocadas en la preservación y organización del suelo rural, sin incluir cargas propias del desarrollo urbano, como las cesiones urbanísticas obligatorias, las cuales corresponden exclusivamente al componente urbano.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

Que, el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 consagra que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, y determinan la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas necesarias para administrar estos procesos.

Que, la Ley 902 de 2004 modificó el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, precisando la jerarquía de dichas normas y los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.

Que, el Decreto 4002 de 2004 reglamentó el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, estableciendo que su alcance se orienta a regular principalmente las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana, de acuerdo con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, y que las obligaciones propias de dichas actuaciones —incluidas las cesiones urbanísticas obligatorias— no se aplican a predios clasificados como suelo rural, los cuales se rigen por lo dispuesto en el componente rural.

Que, el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, define las actuaciones urbanísticas como la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles, y establece los derechos y obligaciones derivados de estas actuaciones.

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, establece que los Municipios y distritos, en sus actuaciones urbanísticas, deben regular las cesiones gratuitas obligatorias de terrenos destinados a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, así como definir los procedimientos, permisos y sanciones para garantizar su cumplimiento, en concordancia con lo previsto en el Capítulo XI de la misma ley.

Que, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 autoriza a los Municipios y distritos para constituir fondos de compensación como mecanismo de reparto equitativo de cargas y beneficios en el ordenamiento urbano.

Que, el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 adiciona un párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, estableciendo que el espacio público resultante de procesos de urbanización se incorporará mediante el registro de la escritura correspondiente.

Que, la Sentencia C-295 de 1993 de la Corte Constitucional define las cesiones obligatorias gratuitas como contraprestaciones derivadas de la autorización para urbanizar o edificar, en ejercicio de la función social de la propiedad y el poder de intervención del Estado en el uso del suelo.

Que, conforme a lo establecido por la Corte Constitucional en la Sentencia C-795 de 2000, las cesiones urbanísticas obligatorias constituyen una carga derivada de las actuaciones urbanísticas legalmente habilitadas —como la urbanización, parcelación o construcción— y solo pueden imponerse dentro del marco normativo expresamente previsto por la ley, esto es, en suelos clasificados como urbanos o de expansión urbana, previa habilitación mediante instrumentos de ordenamiento territorial. En dicha sentencia se reconoció que la función social de la propiedad justifica tales exigencias únicamente cuando medie una actuación urbanística en sentido estricto, lo que excluye de manera implícita su aplicación en suelos rurales sin transformación previa.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

Que, el Decreto 1504 de 1998, en sus artículos 1 y 4, enfatiza el deber del Estado de proteger el espacio público y establece que su destinación solo puede ser variada por los concejos municipales o distritales mediante los instrumentos de ordenamiento territorial, siempre que sea sustituido por otros de características equivalentes o superiores.

Que, el Decreto 879 de 1998, el cual reglamenta aspectos de las licencias urbanísticas y la gestión del suelo.

Que, el Decreto 1469 de 2010 reglamentó las disposiciones relacionadas con las licencias urbanísticas, el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones y la función pública ejercida por los curadores urbanos, estableciendo además otras disposiciones complementarias en materia de desarrollo urbano.

Que, el documento CONPES 3718 de 2012 define las cesiones obligatorias gratuitas como aquellas porciones de terreno que los urbanizadores deben entregar al Municipio sin contraprestación económica, destinadas a vías locales, espacio público y equipamientos colectivos, las cuales se incorporan al patrimonio público mediante el simple registro de la escritura de constitución de la urbanización.

Que, el Decreto 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.6.1.4.5 y 2.2.6.4.2.6, regula la determinación de áreas de cesión y las condiciones para su compensación en dinero o en otros inmuebles, así como las especificaciones para su incorporación al espacio público.

Que, el Decreto 2218 de 2015 modificó el Decreto 1077 de 2015, precisando que las licencias urbanísticas —requisito previo para obras de urbanización, construcción e intervención en espacio público— deben ser expedidas por las autoridades competentes en estricto cumplimiento de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios.

Que, el Decreto 1783 de 2021, en su artículo 5, adiciona al Decreto 1077 de 2015, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, estableciendo mecanismos para garantizar la distribución justa de las cargas urbanísticas.

Que, el Acuerdo Municipal 019 de 2009, en su artículo 244, establece las cesiones obligatorias en el Municipio de Armenia, fijando porcentajes mínimos para vías y espacio público, así como los procedimientos para su entrega y compensación.

Que, en concordancia con lo anterior, el modelo de ocupación del suelo urbano dispuso en su artículo 73 que: "(...) La primera escala de aproximación (E1) a nivel zonal corresponde a sectores de importancia para la ciudad, que bien sea a escala urbana, municipal o subregional desempeñan un papel estratégico en el cumplimiento de los objetivos del plan, dado su impacto en unas formas de crecimiento saludable y en el desarrollo del modelo de ocupación en busca del cumplimiento del principio de ciudad compacta y sostenible (...)" (subrayado fuera del texto). En este sentido, se han expedido instrumentos de planificación intermedia tales como los Decretos 060 de 2023 y el Acuerdo 304 de 2024, los cuales han mantenido coherencia con la visión de consolidación del desarrollo urbano, mediante la asignación de edificabilidad —



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

entre ellas las alturas máximas—, que confluyen en el modelo de ciudad compacta y sostenible previsto a largo plazo en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Que el Decreto 060 de 2023 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Zonal – POZ de la Avenida Centenario”, en su artículo 43 reglamentó la compensación por mayor edificabilidad para el área comprendida en dicho instrumento de planificación, quedando pendiente por definir el régimen aplicable al resto de la ciudad y a las áreas de desarrollo correspondientes a suelos de expansión urbana.

El Acuerdo Municipal 019 de 2009 habilita el uso de instrumentos financieros para su implementación, sin embargo, no creó un fondo específico para tal fin, razón por la cual se hace necesario establecer mediante el presente Decreto una cuenta municipal para el recaudo, administración y destinación de los recursos provenientes de las compensaciones urbanísticas, adscrito a la Secretaría de Hacienda Municipal y administrado técnicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que, el Acuerdo 304 de 29 de abril de 2024, “Por medio del cual se adopta una modificación al Acuerdo 019 de 2009, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia 2009–2023”, actualizó los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano y de expansión urbana. En su artículo 17 reglamentó dichos tratamientos mediante el “Cuadro N.º 4 – Normas generales por tratamientos urbanísticos”, que incluye, entre otros aspectos, las disposiciones sobre edificabilidad adicional y las condiciones generales para su aplicación.

Asimismo, el Acuerdo 304 de 2024 consolidó el marco normativo para garantizar que los proyectos urbanísticos incorporen áreas de cesión destinadas a espacio público, equipamientos y vivienda de interés prioritario, asegurando un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio municipal. Finalmente, el mismo acuerdo precisó que, conforme al componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, “los índices de aprovechamiento básico y adicional otorgados por el Municipio a cambio de cesiones podrán ser considerados como parte de la determinación de la norma urbanística específica, y su establecimiento tendrá como objetivo la aplicación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, la determinación de compensaciones, la consideración de retiros en relación con la edificabilidad o la equivalencia con las cargas generales que se determinen en el componente urbano del plan de ordenamiento y/o en las normas urbanísticas adoptadas en los instrumentos de planificación intermedia” (subrayado fuera del texto).

Por lo anteriormente expuesto, el alcalde Municipal,

DECRETA

PARTE I

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO: El presente Decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones, modalidades y procedimientos mediante los cuales deberá efectuarse la entrega material y/o la compensación de las áreas de cesión urbanística obligatoria, en dinero o en otros inmuebles,



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

y el procedimiento para pago y compensación de los derechos de mayor edificabilidad en el Municipio de Armenia, Quindío, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 388/1997 (EXEQUIBLE Sentencia C-495/98), artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 019 de 2009, el Acuerdo 304 de 2024, y demás normas concordantes que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto aplica a todos los predios ubicados en **suelo urbano y de expansión urbana** del Municipio de Armenia (Quindío), conforme a los tratamientos que la norma prevé para la exigencia de las áreas de cesión obligatoria que sean objeto de licencias urbanísticas otorgadas por las Curadurías Urbanas, y en los cuales se generen obligaciones de cesión urbanística obligatoria, de conformidad con el artículo 244 del Acuerdo Municipal 019 de 2009, Acuerdo 304 de 2024 y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente Decreto no aplica al suelo rural, de conformidad con los artículos 13 y 14 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 244 del Acuerdo Municipal 019 de 2009. Las obligaciones existentes en los corredores viales suburbanos continuarán rigiéndose exclusivamente por las del Decreto 4066 de 2008.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los predios localizados en suelo rural que sean reclasificados como urbanos o de expansión urbana quedarán sujetos a las obligaciones de cesión urbanística obligatoria a partir de la fecha de adopción del acto administrativo que modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el Acuerdo Municipal 019 de 2009 o la norma que lo sustituya.

ARTÍCULO 3. DEFINICIONES. Para efectos del presente decreto y la correcta interpretación de las normas contenidas en él, se adoptan las siguientes definiciones conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

CESIÓN URBANÍSTICA: Enajenación gratuita de tierras para espacio público, como contraprestación a derechos de urbanización.

ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIAS: Son las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes, que se deben transferir a los Municipios para que se incorporen al espacio público como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas de urbanización, parcelación y construcción.

CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO: Esta se materializa a través de la construcción y dotación de parques o zonas verdes y excepcionalmente a través de alamedas al interior del área neta urbanizable del proyecto cuando las condiciones físicas del predio lo permitan de conformidad con lo definido en el Acuerdo 019 de 2009.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Área delimitada en el POT para crecimiento urbano futuro, sujeta a cesiones obligatorias al ser urbanizada.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

EQUIPAMIENTO: De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, el equipamiento se define como Áreas, edificaciones, construcciones temporales e instalaciones de uso público o privado, donde se prestan diferentes servicios destinados a atender necesidades sociales de la comunidad, de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso, de bienestar social, apoyo funcional a la administración pública, servicios urbanos básicos, y en general, los servicios sociales destinados específicamente a la atención integral de comunidades o personas en condiciones de vulnerabilidad, tales como la solución de albergue temporal o transitorio que preste el Estado a través de los entes territoriales o la Nación. Igualmente, se considerará equipamiento la habitación directamente asociada a los servicios enunciados. Los cuales se clasificarán de la siguiente manera:

- **Equipamientos regionales.** Integran esta clasificación de equipamientos, bajo la característica de constitutivos construidos, las infraestructuras localizadas en el territorio del municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal.
- **Equipamientos municipales.** Hacen parte de esta categoría las infraestructuras de alta jerarquía o reconocido impacto supramunicipal, dispuestas para atender la demanda de servicios públicos o privados de Armenia su corregimiento, los centros poblados y el área rural municipal.
- **Equipamientos comunales.** Integran esta clasificación las infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano dispuestas para la prestación de servicios públicos o privados y que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una comuna, corregimiento o a una agrupación de zonas suburbanas.
- **Equipamientos barriales.** Corresponden a esta categoría básica las infraestructuras de alta jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas del barrio, entendido éste como la menor división político – administrativa municipal del área urbana, o centros suburbanos del Nivel 2 en la zona rural.

EL ESPACIO PÚBLICO: De conformidad con el artículo 2.2.3.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ESPACIO PÚBLICO NATURAL: Se entiende por espacio público natural aquellas áreas que, por sus características ambientales, cumplen funciones tales como Educación ambiental, Recreación pasiva, Investigación, Ecoturismo urbano sostenible, Conectividad ecológica y Espacio público natural, garantizando dotación y equipamiento

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (EPE): Es el espacio público de carácter permanente de valor ambiental que cuenta con elementos naturales y artificiales articulado a la malla vial del Municipio , conformado por zonas verdes, plazas, parques y en general el destinado al esparcimiento y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo garantizando el uso de la



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

recreación activa y pasiva a toda la población residente y visitante, que permita mejorar su calidad con la generación de espacios sociales y culturales.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Son los espacios físicos que soportan las actividades sociales y comunitarias de la población, tales como la recreación, la educación, la salud, la seguridad, el culto, etc., además de otras actividades que tienen que ver con el comercio, la cultura y la administración pública y los grandes equipamientos que constituyen los servicios de nivel ciudad como plazas de mercado, de ferias, terminales de transporte, mataderos, entre otros.

MOBILIARIO URBANO: Conjunto de elementos, objetos y construcciones ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.

ZONA VERDE: Espacio de carácter permanente, abierto y empernado, de dominio o uso público, pero que carece de dotación para la recreación y la permanencia. Estos espacios por medio de procesos de adecuación pueden ser convertidos en espacios públicos efectivos, es decir, parque, plaza o plazoleta según lo convenga la Administración Municipal.

PARQUES: Áreas abiertas de libre accesibilidad pública, propiedad del Municipio de Armenia, destinadas a la recreación activa y pasiva, constituidas por zonas blandas (vegetación, jardines, arborización) y zonas duras para la circulación, con elementos de mobiliario que apoyan las actividades que ahí se desarrollan.

PLAZA: Área abierta de libre accesibilidad, de tamaño variable, generalmente de propiedad pública, que cuenta con una superficie predominantemente dura y en algunos casos puede ser ajardinada. En el Municipio de Armenia existen plazas de encuentro y de estancia.

PLAZOLETA: Área abierta de libre accesibilidad de propiedad pública o privada y de tamaño variable. En el Municipio de Armenia existen las plazoletas de remate y de enlace.

ÁREA NETA URBANIZABLE. (ANU). Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de infraestructura para el sistema vial, principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

COMPENSACIÓN: Es el canje, contraprestación de las áreas de cesión de un lote de terreno a urbanizar o construir, en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, por otro inmueble, o el pago en dinero de estas, cuando estas áreas de cesión obligatoria sean inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.

SUJETO PASIVO DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CARGA URBANÍSTICA: Es la persona natural o jurídica que, en su calidad de titular de la licencia urbanística cuyo desarrollo generó a favor del Municipio el deber de entregar las Áreas de cesión, quien deberá concurrir ante la administración para sanear esta carga mediante la compensación en dinero del valor definido en el avalúo correspondiente.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

ARTÍCULO 4. CONDICIONES GENERALES DE CONVENIENCIA PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA: Será obligatorio para todos las personas jurídicas o naturales interesadas en desarrollar proyectos que generen obligación de ceder a título gratuito áreas con destino a espacio público, observar y cumplir las siguientes condiciones mínimas de conveniencia jurídica y técnica:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

PARÁGRAFO PRIMERO. COMPENSACIÓN: En el caso que las áreas de cesión obligatoria a título gratuito no cumplan con las condiciones acá establecidas, el titular de la licencia podrá solicitar autorización al Municipio de Armenia para la compensación en dinero o en otro inmueble, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE COMPENSACIÓN: No podrán ser objeto de compensación en dinero o en otro inmueble: los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, ni las cesiones obligatorias con destinación a la conformación del sistema vial del Municipio de Armenia.

CAPÍTULO II

CÁLCULO, DESTINACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES

ARTÍCULO 5. DESTINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: Las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública cumplidas materialmente y/o en dinero, se destinarán como lo establece numeral 2.4.2.4.3 "Áreas de cesión" del VOL. 4-B DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE- COMPONENTE URBANO, el cual hace parte integral del Acuerdo 019 de 2009, en su artículo 6. DOCUMENTOS DEL P.O.T, concordante con el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 6. CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. Para el cálculo de las áreas de cesión se tendrá en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 244 del Acuerdo 019 de 2009, así:

El cálculo de las áreas de cesión obligatoria se realizará con base en el porcentaje del diecisiete por ciento (17%) del área neta urbanizable, una vez descontadas las áreas correspondientes a la malla vial principal y a las zonas de protección ambiental o de infraestructura de servicios públicos.

Este porcentaje será exigible únicamente en las actuaciones de urbanización que se desarrollen en suelo urbano o en suelo de expansión urbana, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del Acuerdo 019 de 2009, el Acuerdo 304 de 2024 y así como las disposiciones del presente Decreto.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

ARTÍCULO 7. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN EN DESARROLLOS POR ETAPAS. En los desarrollos por etapas, el cumplimiento de las áreas de cesión se hará de manera proporcional a cada etapa del proyecto urbanístico, según lo definido en la licencia urbanística, sin perjuicio del porcentaje de avance de obra de la respectiva etapa. Las áreas de cesión resultantes podrán ubicarse en cualquiera de las etapas del proyecto y no se requiere que sean contiguas, siempre que se garantice su integración funcional al sistema de espacio público del Municipio y el cumplimiento del porcentaje total de cesión exigido para la totalidad del desarrollo.

ARTÍCULO 8. INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN CON EL MODELO DE OCUPACIÓN Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES: El modelo de ocupación territorial de Armenia reconoce la importancia de la estructura ecológica principal y la integración de sistemas estructurantes de espacio público, equipamiento colectivo, movilidad y paisaje. Por ello, la destinación del 17% de áreas de cesión obligatoria debe:

- Responder a los déficits identificados en espacio público, equipamiento y movilidad a través del diagnóstico participativo y técnico.
- Articularse como parte de los sistemas estructurantes de bienes públicos y ciudadanía, garantizando la accesibilidad física y visual, conectividad y centralidad en la vida urbana.
- Potenciar la equidad, la inclusión social y la sostenibilidad ambiental mediante la recuperación y renaturalización del paisaje urbano.

Como destinación específica de Espacio Público Natural, hasta un cuarenta por ciento (40%) del total de las cesiones obligatorias de espacio público podrán ser cumplidas mediante la entrega de las franjas del modelo de ocupación al Municipio, de conformidad con lo dispuesto en el ARTÍCULO 106. ELEMENTOS QUE DEFINEN EL MODELO DE OCUPACIÓN del Acuerdo 019 de 2009 y en el Volumen 4B – Componente Urbano, conforme al esquema allí contenido.

ARTÍCULO 9. EXCLUSIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL: En el suelo rural del Municipio de Armenia no serán exigibles cesiones gratuitas de áreas para espacio público, equipamientos colectivos o vías locales.

Serán exigibles cesiones gratuitas, únicamente cuando implique la transformación del uso del suelo rural a urbano o de expansión urbana, conforme a lo previsto en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 10. CUMPLIMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Las áreas de cesión pública son aquellas necesarias para garantizar la adecuada articulación de los proyectos urbanísticos con la malla urbana, incluyendo tanto las vías previstas en el POT vigente y sus instrumentos complementarios (Planes Parciales) (POZ), Plan Vial Municipal, red de servicios públicos y planes maestros requeridas para garantizar el desarrollo del proyecto. Esta obligación de cesión aplicará para predios que no se encuentren urbanizados y que, por tanto, requieren vinculación a la estructura vial e infraestructura de servicios públicos domiciliarios del territorio.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

Se entenderá cumplida dicha obligación únicamente cuando se haya efectuado la cesión gratuita de la franja vial correspondiente y se haya ejecutado la construcción de la vía con las especificaciones técnicas exigidas por el Municipio.

En ningún caso la cesión de la faja vial podrá ser objeto de compensación en dinero, dado su carácter esencial para garantizar la conectividad y funcionalidad del sistema vial urbano.

Cuando el constructor o desarrollador cumpla con la obligación antes descrita, las áreas que conformen el sistema de vías del proyecto correspondiente serán contabilizados dentro del 17% para áreas de cesión gratuita obligatoria.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

ARTÍCULO 11. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN: La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante acta suscrita por el titular de la licencia y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La solicitud deberá presentarse por el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dependencia que procederá a dar inicio al trámite descrito en el presente Decreto, para lo cual podrá convocar a las dependencias del nivel central o entes descentralizados que por su misionalidad tengan competencia para conceptuar técnicamente en las obras correspondientes a la dotación de las áreas de cesión obligatoria.

Para verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas por parte del urbanizador y/o titular de la licencia correspondiente, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal fijará fecha y hora para realizar visita de inspección, para lo cual convocará a las dependencias del nivel central o entes descentralizados competentes.

El acta de recibo material de las áreas de cesión obligatoria, suscrita debidamente y de manera conjunta entre el titular de la licencia y el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, constituirá medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del titular establecidas en la respectiva licencia. En ningún caso dicha acta constituirá certificado técnico de ocupación, habitabilidad ni conformidad técnica de las obras desarrolladas por el constructor, urbanizador o titular de la licencia en las áreas privadas que conforman el proyecto.

ARTÍCULO 12. REQUISITOS PARA LA ENTREGA MATERIAL DE ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA: Deberán acompañar la solicitud de entrega de áreas de cesión, en dos ejemplares del mismo tenor, de manera obligatoria, los siguientes documentos:

- Licencia urbanística del proyecto, con sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, si las hay.
- Planos aprobado e incorporado en la cartografía oficial del Municipio de Armenia, en físico y en medio magnético.
- Proyecto urbanístico aprobado en medio digital, georeferenciado bajo los parámetros del sistema de referencia espacial para el territorio colombiano, actualmente Magna-Sirgas



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

coordenadas cartesianas locales, en formato dxf, dwg, shape, mdb o cualquier otro formato de archivo que garantice la localización de los elementos geográficos y su respectiva proyección. Adicionalmente, las zonas de cesión obligatoria deberán estar debidamente amojonadas y descritas en el cuadro de mojones del plano aprobado con sus respectivas áreas, y entregadas en una hoja de cálculo, según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal –o la dependencia que haga sus veces–.

- Copia de escritura pública por medio de la cual se transfiere el dominio a favor del municipio.
- Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, no mayor a 30 días.
- Certificado de Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial y Contribución de Valorización.
- Avalúo catastral del área de cesión.
- Carta catastral del predio.
- Levantamiento topográfico
- En caso de ser persona natural, copia de su cedula de ciudadanía.
- En caso de ser persona jurídica, certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, cuya fecha de expedición no supere treinta (30) días.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el solicitante no cumpla con la totalidad de los requisitos acá establecidos, se le remitirá comunicación mediante la cual se conceden quince (15) días hábiles para corregir, subsanar o completar la solicitud y sus anexos obligatorios; si vencido este término, el solicitante no la corrige, subsana o completa, se entenderá desistida y de esta manera se ordenará su archivo, así como la devolución de los documentos cuya reconstrucción resulte excesivamente onerosa para el interesado, conservando copia digital de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO (TRANSITORIO): El Departamento Administrativo de Bienes y Suministros deberá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la expedición del presente decreto, ajustar su "PROCEDIMIENTO INTERNO PARA INGRESAR AL INVENTARIO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE ARMENIA LAS CESIÓN OBLIGATORIA" adoptado mediante el formato I-DB-PGA-016 del 23 de noviembre de 2021, conforme a las disposiciones acá contenidas.

ARTÍCULO 13. PROCEDIMIENTO PARA EL RECIBO DE ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS: Una vez recibida la solicitud y verificado el cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 12 del presente decreto por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se expedirá auto de inicio de trámite el cual deberá contener como mínimo:

- Identificación del solicitante.
- Identificación del urbanizador responsable.
- Nombre del proyecto.
- Fecha de apertura del trámite.
- Tipo o características del área a ceder.
- Indicación de las dependencias del nivel central o entes descentralizados que por su



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

misionalidad deberán conceptuar técnicamente.

De este auto de inicio del trámite se remitirá copia, acompañado de los documentos anexos descritos en el artículo 10 del presente decreto, al Departamento Administrativo de Bienes y Suministros para que inicien el procedimiento interno de incorporación al inventario de bienes públicos del Municipio de Armenia.

Adicionalmente, las obras de dotación, según su naturaleza, deberán cumplir los siguientes requisitos:

DOTACIÓN VÍAS Y ANDENES: El procedimiento deberá ser acompañado por la Secretaría de Infraestructura Municipal y deberán acreditar:

- Celebración de mínimo una (1) mesa técnica de acompañamiento y concertación con el urbanizador y/o titular de la licencia para la definición de las condiciones mínimas que debe cumplir la respectiva vía o andén.
- Acta de recibo a satisfacción y cumplimiento de condiciones mínimas de la respectiva vía o andén.

En ningún caso las condiciones mínimas podrán estar por fuera de lo establecido en el Plan de Movilidad vigente para el momento de entrega material de las áreas de cesión obligatorias.

DOTACIÓN ALUMBRADO PÚBLICO: El procedimiento deberá ser acompañado por la Secretaría de Infraestructura Municipal y la empresa encargada del Alumbrado Público y deberán acreditar:

- Celebración de mínimo una (1) mesa técnica de acompañamiento y concertación con el urbanizador y/o titular de la licencia para la definición de las condiciones mínimas que debe cumplir la red de alumbrado público correspondiente.
- Acta de recibo a satisfacción y cumplimiento de condiciones mínimas de la red de alumbrado público correspondiente.
- Documento expedido por la empresa encargada del Alumbrado Público, mediante el cual se establezca la posibilidad técnica de conectar la obra con la red principal municipal de Alumbrado Público.

DOTACIÓN ACUEDUCTO Y/O ALCANTARILLADO: El procedimiento deberá ser acompañado por las Empresas Públicas de Armenia EPA S. A. – E. S. P. y deberán acreditar:

- Celebración de mínimo una (1) mesa técnica de acompañamiento y concertación con el urbanizador y/o titular de la licencia para la definición de las condiciones mínimas que deben cumplir las obras de acueducto y/o alcantarillado.
- Acta de recibo a satisfacción y cumplimiento de las condiciones mínimas de las obras de acueducto y/o alcantarillado
- Documento expedido por las Empresas Públicas de Armenia S. A. – E. S. P., mediante el cual establezca la posibilidad técnica de conectar las obras de acueducto y/o alcantarillado con la red matriz principal del Municipio de Armenia.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

DOTACIÓN PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS DESTINADAS A LA RECREACIÓN ACTIVA O PASIVA: El procedimiento deberá ser acompañado por el Instituto Municipal del Deporte y la Recreación de Armenia – IMDERA y deberá acreditar:

- Celebración de mínimo una (1) mesa técnica de acompañamiento y concertación con el urbanizador y/o titular de la licencia para la definición de las condiciones mínimas que deben cumplir las obras respectivas.
- Acta de recibo a satisfacción y cumplimiento de las condiciones mínimas de las obras respectivas.

PARÁGRAFO (TRANSITORIO): Las dependencias del nivel central y los entes descentralizados que fueron descritos y mencionados en el presente decreto deberán, dentro de los treinta (30) días siguientes y en compañía del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, adoptar el procedimiento interno para cumplir a cabalidad con lo ordenado en el presente decreto y de conformidad con el principio de colaboración armónica y el de economía en la actuación administrativa.

ARTÍCULO 14. ACTA DE RECIBO MATERIAL DE ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS:

Una vez culminado el procedimiento del que trata el artículo 13, se procederá a diligenciar y suscribir el acta de recibo material de las áreas de cesión obligatoria. Dicha acta será suscrita de manera conjunta entre el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el titular de la licencia urbanística correspondiente. El expediente correspondiente será conformado por la solicitud, los anexos requisito del artículo 12 del presente decreto, los oficios devolutivos (si es el caso), el auto que desiste y archiva la solicitud (si corresponde), las actas de reunión celebradas (cuando proceda) y cierra con el Acta de Recibo Material y a Satisfacción de las Áreas de Cesión Obligatoria.

PARÁGRAFO. NORMALIZACIÓN (TRANSITORIO): Los Departamento Administrativos de Bienes y Suministros y el de Planeación Municipal deberán diseñar, deliberar, aprobar, adoptar y normalizar los formatos correspondientes para la solicitud, la lista de chuequeo, las actas de reunión y visita correspondientes, y el Acta de Recibo Material y a Satisfacción de las Áreas de Cesión Obligatorias. Para lo anterior, ambas dependencias contarán con un término improrrogable de treinta (30) días hábiles siguientes a la expedición del presente decreto.

ARTÍCULO 15. PROTOCOLIZACIÓN Y REGISTRO: El urbanizador y/o titular de la licencia responsable del proyecto urbanístico deberá protocolizar copia simple del Acta de Recibo Material y a Satisfacción de Áreas de Cesión Obligatoria, mediante escritura pública, acompañando el folio de matrícula que conformó el proyecto correspondiente. A su vez, el Departamento Administrativo de Bienes y Suministros deberá remitir, para la anotación correspondiente en el Folio de Matricula Inmobiliaria del (de los) predios que conformen el (las) área(s) de cesión con destino a espacio público, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

ARTÍCULO 16. INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA: Cuando el urbanizador, titular o beneficiario de una licencia urbanística incumpla la entrega material de las áreas de cesión pública obligatoria o la



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

formalización de su compensación en dinero o en inmuebles, en los términos y plazos establecidos en este decreto o en la respectiva licencia, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a:

1. Requerir por escrito para que subsane el incumplimiento en un término máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación del requerimiento.
2. En caso del incumplimiento, remitir el caso a la Inspección de Policía Urbana de Primera Categoría con funciones de Control Urbano, para iniciar el procedimiento administrativo sancionatorio correspondiente, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, los Decretos Municipales 121 de 2017 y 315 de 2018, y demás normas aplicables.
3. Informar a la Curaduría Urbana para que evalúe la suspensión o revocatoria de la licencia, si a ello hubiere lugar.

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, podrá revocar o suspender, mediante acto administrativo motivado, la licencia urbanística expedida por la Curaduría Urbana cuando el incumplimiento en las obligaciones de cesión urbanística obligatoria afecte la validez de la actuación urbanística autorizada, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar.

En todo caso, se informará a la respectiva Curaduría Urbana sobre las decisiones adoptadas, con el fin de que obre en el expediente de la licencia y se surtan las actuaciones subsiguientes que sean necesarias.

PARTE II COMPENSACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I COMPENSACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS

ARTÍCULO 17. REGLA GENERAL PARA COMPENSAR: De conformidad con lo establecido en el presente decreto y el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único 1077 de 2015, y demás normas que lo adicionen, complementen, modifiquen o sustituyan. Se podrá compensar en dinero o en otro inmueble, solo cuando las áreas de cesión propuestas por el urbanizador y/o titular de la licencia NO cumplan con las condiciones generales de conveniencia de las que trata el artículo 4 del presente decreto; salvo las prohibiciones que contiene el párrafo del mismo artículo y las demás que la ley imponga.

ARTÍCULO 18. COMPENSACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS: Las áreas resultantes del proceso de urbanización que se destinen a zonas verdes, plazas y plazoletas pueden ser objeto de compensación, conforme a los lineamientos establecidos en la normativa vigente. Esta compensación podrá aplicarse independientemente de la extensión de las áreas, permitiendo a los desarrolladores urbanos cumplir con las obligaciones de cesión mediante mecanismos equivalentes, tales como la entrega de áreas en diferentes ubicaciones, la adecuación y dotación de espacios públicos o el aporte de valores equivalentes que contribuyan al fortalecimiento del sistema de espacio público y equipamiento colectivo del



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

Municipio. Todas las compensaciones deberán estar debidamente justificadas y autorizadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, garantizando que el resultado final responda a las necesidades de integración urbana, accesibilidad y calidad de vida para la población.

ARTÍCULO 19. COMPENSACIÓN EN OTRO PREDIO POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO: Las áreas de cesiones públicas obligatorias gratuitas podrán ser canjeadas en otra zona urbana del Municipio de Armenia, siempre que cumplan los siguientes criterios:

- El predio sustituyente debe estar igual o mejor avaluado comercialmente en comparación con el predio a sustituir de conformidad con el precio de equivalencia determinado mediante la siguiente fórmula:

$$A_2 \geq A_1 * \left(\frac{V_1}{V_2}\right)$$

Donde:

A₂= Área del predio sustituyente

A₁: Área de cesión pública obligatoria que se pretende sustituir

V₁: valor comercial del metro cuadrado de la cesión pública obligatoria que se pretende sustituir

V₂: Valor comercial del metro cuadrado de suelo del predio sustituyente

- El predio sustituyente no deberá enmarcarse en los criterios de inconveniencia para la ubicación de cesiones
- El predio sustituyente deberá estar libre de gravámenes
- Los predios sustituyentes se podrán ubicar en zonas receptoras propuestas por el Municipio a través del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 105 del Acuerdo 019 de 2009.
- Las áreas a ceder destinadas a equipamiento municipal se podrán canjear como resultado del proceso de actuación de urbanización

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los predios que sean objeto de compensación, el avalúo correspondiente deberá ser un avalúo comercial, elaborado conforme a los criterios y metodologías establecidos en la normativa nacional vigente sobre avalúos. Es indispensable que dicho avalúo cumpla con las disposiciones señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en particular lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008, así como las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan y garantizando que el valor asignado represente fielmente el valor de mercado del inmueble, de acuerdo con los estándares técnicos y legales aplicables en el territorio nacional.

ARTÍCULO 20. COMPENSACIÓN EN OTRO PREDIO POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA EN SUELO DE EXPANSIÓN: Únicamente se podrá compensar el 50% de las cesiones públicas obligatorias para equipamiento colectivo en suelo de expansión. El 50% restante deberá cumplir con las condiciones morfológicas establecidas



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

en los artículos 8 y 9 del presente decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo **2.2.6.1.4.5 del 1077 de 2015**.

Igualmente, para la compensación del cincuenta por ciento (50%) de cesiones públicas obligatorias en razón del desarrollo de proyectos urbanísticos en suelo de expansión urbana, se aplicarán las mismas reglas y formulas definidas para las compensaciones de cesiones públicas obligatorias en suelo urbano.

ARTÍCULO 21. CONDICIONES O POSIBILIDADES DE COMPENSACIÓN EN DINERO O EN OTRO INMUEBLE: Cuando, en el marco de actuaciones urbanísticas tramitadas ante los Curadores Urbanos del Municipio de Armenia, las zonas de cesión obligatoria no cumplan con las condiciones generales de conveniencia, dichas obligaciones podrán ser objeto de compensación en dinero o en otro inmueble, conforme a las condiciones y procedimientos establecidos en el presente Decreto.

Las condiciones de compensación deberán consignarse de manera expresa en la respectiva licencia de urbanización expedida por el Curador Urbano, para lo cual será requisito previo:

1. La autorización de la compensación ya sea en dinero o en inmueble expedida mediante acto administrativo motivado, notificado y ejecutoriado por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
2. Para las compensaciones en dinero, se deberá acreditar durante el trámite de la licencia:
 - o **Copia del acto administrativo ejecutoriado que autoriza la compensación, y**
 - o **Recibo o acuerdo de pago expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal.**

ARTÍCULO 22. AVALÚO EN LA COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN: La determinación del valor comercial a compensar por la no entrega material de las áreas de cesión urbanística, se realizará por persona natural o jurídica debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- a) El avalúo deberá realizarse a valores del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre sin desarrollar.
- b) En el cálculo del valor del metro cuadrado a compensar, se incluirá el valor de la construcción y dotación del espacio público efectivo; para el cálculo de la exigencia de equipamiento comunal, sólo se incluirá el valor del metro cuadrado del suelo.
- c) La suma de los valores anteriores determinará el valor del metro cuadrado de suelo a compensar, el cual se multiplicará por los metros cuadrados autorizados a compensar y ello constituirá el valor final de la compensación de cesiones del proyecto.

ARTÍCULO 23. VALOR DE LA COMPENSACIÓN: El valor base para la compensación en dinero de las áreas de cesión obligatoria derivadas de actuaciones urbanísticas de urbanización



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

en el Municipio de Armenia (Quindío), será el correspondiente al valor comercial del metro cuadrado de suelo urbanizado en el lugar donde se desarrolla el proyecto.

ARTÍCULO 24. CONDICIONES Y POSIBILIDADES DE COMPENSACIÓN EN DINERO.

Para presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia (Quindío) una solicitud de compensación en dinero por concepto de áreas de cesión derivadas de actuaciones urbanísticas de urbanización, el interesado deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Radicación de la solicitud de licencia urbanística de urbanización ante la Curaduría Urbana competente, por parte del titular y/o urbanizador del proyecto, debidamente acreditado.
2. Sustentación técnica, jurídica y documental de la imposibilidad de cumplimiento material de la obligación de cesión dentro del proyecto Urbanístico radicado.

Esta imposibilidad deberá fundarse en:

- Que las áreas de cesión obligatoria correspondientes al predio o predios del proyecto presentan dimensiones inferiores a las mínimas exigidas por la normativa urbanística vigente, o
- Que su localización es inconveniente para el Municipio de acuerdo con criterios técnicos y de planeación.
- En caso de no poder cumplir con la cesión dentro del proyecto, el solicitante deberá demostrar además la imposibilidad técnica, jurídica y documental de realizar la cesión en otro inmueble de su propiedad o bajo su disponibilidad, en las condiciones que exige la normativa municipal vigente.

ARTÍCULO 25. TRÁMITE PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO: Cuando se requiera efectuar la compensación de las áreas de cesión producto de una carga urbanística, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. En cumplimiento de la **Ley 1673 de 2013** y la **Resolución 620 de 2008 del IGAC**, el titular de la licencia urbanística de urbanización o parcelación deberá radicar la solicitud de compensación acompañada del avalúo comercial correspondiente.
2. El avalúo deberá elaborarse con sujeción a la metodología y parámetros técnicos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, incorporando soportes de mercado y memorias de cálculo.
3. Todo avalúo comercial deberá estar avalado por un perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). También podrán practicarlo profesionales especializados, gremios o lonjas de propiedad raíz siempre que el perito responsable figure en el RAA y suscriba el informe con su identificación, matrícula y vigencia.
4. La solicitud deberá anexar la viabilidad de la licencia urbanística expedida por la Curaduría Urbana elegida, que indique expresamente:
 - a) Normas urbanísticas aplicables,
 - b) Uso del suelo,
 - c) Índices urbanísticos,
 - d) Metros cuadrados del área de cesión a compensar,



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

- e) Valor por metro cuadrado, y
- f) Valor total a pagar por la compensación al Municipio de Armenia, Quindío.

PARÁGRAFO PRIMERO: Vigencia y actualización del avalúo. El avalúo tendrá una vigencia de **un (1) año**, contado desde su expedición. Vencido este término, deberá actualizarse. El **valor a pagar** se **actualizará** desde la fecha del avalúo hasta el pago efectivo con base en la variación del **IPC del DANE**, sin perjuicio de otras actualizaciones que determinen las normas aplicables.

PARÁGRAFO SEGUNDO. VERIFICACIÓN TÉCNICA Y RESPONSABILIDADES: La administración municipal podrá verificar el avalúo y, de encontrar inconsistencias técnicas o desviaciones significativas frente al valor comercial de referencia, requerirá su aclaración o ajuste por parte del perito RAA. La presentación de información inexacta o documentos falsos dará lugar a las acciones administrativas y legales a que haya lugar, sin perjuicio de las sanciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y demás normas aplicables.

PARÁGRAFO TERCERO. FINANCIACIÓN DE LA COMPENSACIÓN: El pago de la compensación podrá financiarse total o parcialmente, conforme a los mecanismos de recaudo, plazos máximos, garantías y tasas de financiación que establezca la Secretaría de Hacienda Municipal.

En todo caso, el pago deberá encontrarse totalmente cancelado como requisito previo para la expedición del acto administrativo de recibo a satisfacción de la compensación.

ARTÍCULO 26. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DE LA COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN: Cuando las obligaciones urbanísticas derivadas de cesiones obligatorias deban cumplirse mediante compensación en dinero, el procedimiento de pago se surtirá de la siguiente manera:

1. **Acto administrativo de autorización:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, una vez verificada la imposibilidad de materializar la cesión y aprobado el avalúo comercial correspondiente, expedirá el acto administrativo que autorice la compensación en dinero, en el cual se indicará el valor total a pagar, la forma de pago y el plazo autorizado.
2. **Liquidación y orden de pago:** Con base en el acto administrativo, la Secretaría de Hacienda Municipal efectuará la liquidación correspondiente y expedirá la orden de pago o el acuerdo de pago a favor del Municipio de Armenia.
3. **Plazo ordinario de pago:** El titular de la licencia urbanística deberá cancelar el valor liquidado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la orden de pago, salvo que haya solicitado expresamente financiación en los términos del presente artículo.
4. **Financiación:** El pago de la compensación podrá financiarse total o parcialmente, conforme a las condiciones que establezca la Secretaría de Hacienda Municipal. En estos casos, el urbanizador deberá suscribir un acuerdo de pago en el que se determinen:
 - a) El valor total de la compensación.
 - b) El monto de las cuotas y el plazo de financiación, que en ningún caso podrá exceder de doce (12) meses.
 - c) Las garantías exigidas por la administración municipal para asegurar el pago (póliza,



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

hipoteca o fiducia).

d) La tasa de financiación aplicable, equivalente a la tasa de interés moratoria prevista en el Código Municipal de Rentas (Acuerdo 229 de 2021).

5. **Incumplimiento del acuerdo de pago:** El incumplimiento en el pago de dos (2) cuotas consecutivas dará lugar a la terminación automática del acuerdo de pago, al cobro inmediato del saldo insoluto por jurisdicción coactiva y a la reactivación de la obligación urbanística de cesión material.
6. **Constancia de pago.**

ARTÍCULO 27. TRÁMITE PARA LA COMPENSACIÓN CON OTROS INMUEBLES: Cuando la compensación de las áreas de cesión se haga con otro bien inmueble, se surtirá el siguiente trámite:

1. Previo al trámite realizado ante la Curaduría, el interesado presentará ante el Departamento Administrativo de Planeación, la solicitud de compensación de las de cesión con otro bien inmueble, la cual deberá contener como mínimo los siguientes documentos, so pena de ser rechazado de plano:
 - a. Identificación del solicitante interesado en realizar la compensación de las áreas de cesión con otro inmueble.
 - b. La manifestación por parte del interesado de presentar y asumir el costo del avalúo, realizado por parte de una entidad de carácter privado registrada o autorizada por las lonjas de propiedad raíz.
 - c. Identificación del predio con el cual se pretende compensar, con su respectivo número predial, número de folio de matrícula inmobiliaria, dirección, carta catastral y plano del levantamiento topográfico con escala entre 1:500 y 1:1000, con sistema de coordenadas magna sirgas de origen nacional.
 - d. Copia de la Escritura Pública.
 - e. Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días.
 - f. Cuando se trate de Persona jurídica, deberá anexar certificado de existencia y representación legal, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
 - g. Cuando se trate de persona Natural, deberá anexar fotocopia de la cédula de ciudadanía
2. El Departamento Administrativo de Planeación determinará que el interesado cumple con las condiciones exigibles para la compensación de las áreas de cesión y certificará el área del predio y las áreas de cesión a compensar de conformidad con el aprovechamiento urbanístico propuesto.
3. Posteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, estudiará la propuesta y previo concepto técnico y jurídico, avalará la continuación del trámite de la compensación de las áreas de cesión.
4. El Departamento Administrativo de Planeación, establecerá las condiciones técnicas del suelo o terreno a compensar, incluyendo las condiciones generales y específicas para las cesiones destinadas a espacio público.
5. En caso de que la ubicación del inmueble con el que se van a compensar las áreas de cesión obligatorias destinadas a espacio público, sea inconveniente para el Municipio o no cumpla con los requisitos exigidos en el numeral primero del presente artículo el



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

Departamento Administrativo de Planeación negará la viabilidad de compensación mediante acto administrativo y notificará la decisión al titular de la licencia urbanística o su apoderado.

- 6.** En caso de que el área del lote propuesto sea superior al equivalente del área a compensar, el interesado deberá realizar la subdivisión, alinderamiento y amojonamiento de las áreas de cesión compensadas.
- 7.** Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, el interesado en compensar deberá allegar los respectivos avalúos comerciales de las áreas a compensar del predio a entregar en compensación conforme al artículo 6° del presente Acuerdo.
- 8.** Una vez recibido el avalúo, Departamento Administrativo de Planeación municipal revisará y remitirá las observaciones pertinentes cuando haya lugar al solicitante para su conocimiento, las cuales deben responderse por parte de la entidad evaluadora conforme a la norma vigente que regula los avalúos en Colombia en un término no mayor a cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de estas, so pena de declararse como desistido el trámite.
- 9.** De ser aprobado el avalúo, se elaborará el correspondiente acto administrativo para la compensación de las áreas de cesión en otro inmueble.
- 10.** En firme la Resolución que autorizó la compensación de áreas de cesión en otro inmueble, esta deberá registrarse junto con la escritura pública, en la cual se incluirá una cláusula que exprese que dicho acto constituye la compensación de la cesión gratuita objeto de la obligación urbanística a favor del Municipio de Armenia. Una vez efectuado este registro, para la entrega a satisfacción del predio al Municipio, el Departamento Administrativo de Planeación deberá recibir dotada y construida la parte correspondiente a espacio público efectivo, y libre de construcción la destinada a equipamiento.
- 11.** Realizado lo anterior, se entenderá que esta hace parte integral de la licencia en trámite, y emitida la Resolución de la correspondiente licencia urbanística, el titular deberá hacer la entrega al Municipio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, los cuales se podrán ampliar a petición justificada técnicamente.
- 12.** El interesado deberá hacer entrega material del bien inmueble sujeto de la compensación, de acuerdo con las adecuaciones de espacio público, en un término no mayor a quince (15) días hábiles después de la escrituración en lo correspondiente al bien inmueble y su dotación se podrá realizar en el término de la vigencia de la licencia urbanística.
- 13.** El Departamento Administrativo de Planeación dará constancia del recibido a satisfacción siempre y cuando se encuentre dotado el respectivo bien inmueble conforme a las disposiciones técnicas y jurídicas dispuestas para los efectos.
- 14.** El interesado deberá acreditar ante el Departamento Administrativo de Planeación, que la escritura se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con la presentación del certificado de libertad y tradición.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

CAPÍTULO II COMPENSACIONES POR MAYOR EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 28. OBJETO: En complemento al artículo 1 del presente acto, el presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones y procedimientos de las compensaciones por aprovechamiento **adicional**, dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 79 del Acuerdo 019 de 2009, definidas como mayor edificabilidad bajo el artículo 43 del Decreto Municipal 060 de 2023 y complementadas bajo el artículo 17 del Acuerdo 304 de 29 de abril de 2024, que en efectos del presente acto podrán efectuarse en dinero o en otros inmuebles para la consolidación y conformación del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 29. ÁMBITO DE APLICACIÓN, las disposiciones del presente capítulo aplican a todos los desarrollos urbanísticos ubicados en **suelo urbano y de expansión urbana** del Municipio de Armenia (Quindío) que sean objeto de licencias urbanísticas otorgadas por las Curadurías Urbanas y previa adopción de Plan Parcial o instrumentos complementarios en los casos que se requiera, en los cuales se generen obligaciones por mayor edificabilidad.

ARTÍCULO 30. COMPENSACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD: Podrán ser objeto de compensación por mayor edificabilidad los diferentes proyectos urbanísticos que se desarrollen en suelo urbano y de expansión urbana y resultado de la adopción de Planes Parciales; mediante el aporte de valores equivalentes o ceder en sitio, el porcentaje (%) adicional de área neta por cada piso adicional, que contribuyan al fortalecimiento del sistema de espacio público.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las compensaciones en dinero o en otro inmueble por mayor edificabilidad o construcción adicional, se aplicará conforme a las reglas establecidas por cada sector normativo, mediante el artículo 17 del Acuerdo Municipal 304 de 2024 y el Plan de Ordenamiento Zonal correspondiente adoptado.

CAPITULO III DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 31. REQUISITOS Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE COMPENSACIÓN: Las solicitudes de compensación de áreas de cesión urbanística obligatoria o por concepto de mayor edificabilidad, ya sea en dinero o mediante otro inmueble, derivadas de actuaciones urbanísticas de urbanización en el Municipio de Armenia (Quindío), deberán ser presentadas por el titular del proyecto o su apoderado ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, cumpliendo los siguientes requisitos generales:

1. Requisitos generales para toda solicitud:

- Solicitud formal escrita, suscrita por el titular del predio o su apoderado.
- Identificación del proyecto radicado ante la Curaduría Urbana, incluyendo número de radicación.
- Plano del proyecto con cuadro de áreas y localización de las áreas de cesión obligatoria.
- Comprobante de radicación de la solicitud de licencia urbanística.
- Copia de la(s) escritura(s) pública(s) del predio o predios involucrados.
- Certificados de tradición y libertad, expedidos con no más de treinta (30) días de



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

anterioridad.

- g) Documento de identidad del solicitante o, en caso de persona jurídica, certificado de existencia y representación legal con copia del documento del representante legal.
- h) Formato de notificación electrónica, debidamente diligenciado.
- i) Datos de contacto del solicitante y/o apoderado.

2. Requisitos específicos para la compensación en dinero:

- a) Avalúo comercial actualizado (vigencia máxima 30 días), realizado por perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.
- b) Informe técnico-jurídico que justifique la imposibilidad de materializar la cesión dentro del predio o en otros predios del titular.

3. Requisitos específicos para la compensación en otro inmueble:

- a) Identificación del predio ofrecido en compensación, con cédula catastral, matrícula inmobiliaria, plano topográfico georreferenciado, y carta catastral.
- b) Avalúo comercial del predio a compensar y del inmueble ofrecido, ambos actualizados y elaborados por un perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.
- d) Documento de compromiso, bajo la gravedad de juramento, suscrito por el titular, en el que conste la obligación de escriturar, registrar, y entregar el inmueble compensado en las condiciones exigidas.
- e) El inmueble ofrecido deberá estar libre de gravámenes y no podrá encontrarse construido, salvo disposición expresa del POT.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los poderes otorgados para este trámite deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ser otorgados por el titular del predio o de la licencia urbanística del proyecto.
- b) Poder general (escritura pública con vigencia notarial no mayor a 30 días) o poder especial (documento privado con presentación personal ante notario, juez o cónsul).
- c) El poder debe especificar con claridad el objeto del trámite y no presentar tachaduras ni enmendaduras.

ARTÍCULO 32. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE CON EL QUE SE PRETENDE COMPENSAR. El bien inmueble con el cual se pretende compensar las áreas de cesión obligatorias deberá cumplir con las siguientes características:

1. Ubicación fuera de suelo de protección o riesgo:

No podrá encontrarse localizado en suelo de protección ambiental ni en zonas de amenaza o riesgo, conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal 019 de 2009 "Plan de Ordenamiento Territorial de Armenia 2009–2023", así como en los instrumentos que lo desarrollen y complementen,

2. Aptitud para espacio público:

Deberá tratarse de un terreno apto para la provisión de espacio público, localizado en lugares apropiados según las disposiciones del Acuerdo Municipal 019 de 2009 y demás normas complementarias.

3. Propiedad del titular o urbanizador

El predio ofrecido en compensación deberá ser de propiedad del titular y/o urbanizador del predio o predios objeto del proyecto urbanístico que genera la



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

obligación de cesión.

Cuando el urbanizador no sea el titular del derecho real de dominio del predio sobre el cual se desarrollará el proyecto urbanístico, la solicitud de compensación en dinero de las áreas de cesión deberá ser presentada conjuntamente o coadyuvada por el propietario, en su calidad de titular del derecho real de dominio, mediante autorización expresa que permita a la administración municipal verificar la legitimidad de la actuación.

ARTÍCULO 33. INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN COMPENSADAS AL ESPACIO PÚBLICO: La incorporación de las áreas de cesión compensadas al espacio público se entenderá realizada cuando ocurra:

1. El procedimiento de Registro de la escritura de constitución de la urbanización respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
2. La entrega material del bien inmueble sujeto a la compensación, de acuerdo con las adecuaciones de espacio público, la cual deberá ser recibida por Departamento Administrativo de Bienes y servicios, mediante acta de recibido a satisfacción.

CAPÍTULO VI

RECAUDO, ADMINISTRACIÓN Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS EN DINERO Y DE LOS BIENES INMUEBLES PROVENIENTES DE LAS COMPENSACIONES

ARTÍCULO 34. CUENTA PARA EL RECAUDO DE LOS RECURSOS EN DINERO PROVENIENTES DE LAS COMPENSACIONES: El municipio de Armenia, por intermedio de su secretario de hacienda o quien haga sus veces, creará una cuenta bancaria destinada única y exclusivamente para el recaudo de los dineros provenientes de las compensaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 35. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS EN DINERO RECAUDADOS POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN: Los dineros recibidos por concepto de compensaciones urbanísticas, serán destinados para la conformación, construcción, mantenimiento, reparación, adecuación y/o rehabilitación del espacio público, así como sus equipamientos.

En consecuencia, dichos recursos podrán, incluyendo, pero sin limitarse, financiar:

- La formulación de estudios y diseños;
- Actividades de interventoría;
- La ejecución de obras físicas;
- La provisión de dotaciones para los espacios públicos generados;
- La sostenibilidad, operación y mantenimiento de los espacios públicos y equipamientos colectivos;
- Y en general, todas las actuaciones, elementos constitutivos y complementarios necesarios para garantizar la funcionalidad, permanencia y calidad del espacio público y de los equipamientos financiados con recursos del fondo.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

ARTÍCULO 36. DESTINACIÓN DE LAS COMPENSACIONES EN OTROS INMUEBLES:

Los bienes inmuebles producto de las compensaciones urbanísticas 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.

ARTÍCULO 37. RECAUDO Y ADMINISTRACIÓN: El recaudo de los dineros provenientes de las compensaciones urbanísticas estará a cargo de la Secretaría de Hacienda Municipal, conforme con las disposiciones fiscales y presupuestales vigentes.

La administración, el direccionamiento, priorización y asignación de dichos recursos para la financiación de proyectos de espacio público, equipamiento colectivo y zonas verdes será responsabilidad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Municipal y demás instrumentos de planificación.

PARTE III

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 38. DEBER DE COMUNICACIÓN A LAS CURADURÍAS URBANAS. Una vez en firme y acreditado el cumplimiento del acto administrativo que resuelva la solicitud de compensación en dinero o en otros inmuebles por concepto de áreas de cesión y de mayor edificabilidad en suelo urbano y de expansión urbana del Municipio de Armenia, derivada de actuaciones urbanísticas de urbanización para un proyecto urbanístico específico, o que declare la no continuidad de la actuación, dicho acto deberá ser comunicado a las Curadurías Urbanas del Municipio de Armenia.

Esta comunicación se realizará mediante escrito formal, al cual se anexará copia del acto administrativo debidamente ejecutoriado, así como los documentos que acrediten su cumplimiento (en caso de compensación en dinero), con el fin de que sea tenido en cuenta por el Curador Urbano correspondiente al momento de resolver la solicitud de licencia de urbanización, o durante el trámite respectivo.

ARTÍCULO 39. DEBER DE COMUNICACIÓN A LAS NOTARÍAS PÚBLICAS DEL CÍRCULO DE ARMENIA Y A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA: El acto administrativo que apruebe o autorice la compensación de áreas de cesión o de mayor edificabilidad, en otro inmueble para un proyecto urbanístico en particular, una vez ejecutoriado, deberá ser comunicado a todas las Notarías del Círculo de Armenia y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio.

Dicha comunicación tiene como finalidad que, en ejercicio de sus respectivas competencias, dichas entidades tengan en cuenta el contenido del acto administrativo al momento de la celebración del acto jurídico de constitución de la urbanización y procedan a registrar dicho acto administrativo como una limitación al dominio, en calidad de área destinada a cesión obligatoria derivada de actuación urbanística de urbanización.



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

DECRETO Número _____ de _____

Esta limitación se mantendrá vigente hasta tanto se formalice el acto jurídico de constitución de la urbanización y se inscriba debidamente en el o los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes al proyecto urbanístico y al inmueble objeto de compensación.

ARTÍCULO 40. TÉRMINOS PARA RESOLVER LAS SOLICITUDES: Toda solicitud de compensación en dinero o mediante otros inmuebles por concepto de áreas de cesión y de mayor edificabilidad en suelo urbano o expansión urbana del Municipio de Armenia, derivada de actuaciones urbanísticas de urbanización, deberá resolverse dentro de un término máximo de **treinta (30) días hábiles**, contados a partir de su recepción formal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando, de manera excepcional, no sea posible emitir una decisión dentro del término establecido en el presente artículo, el Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia (Quindío) deberá informar tal circunstancia al solicitante antes del vencimiento del plazo, mediante comunicación escrita remitida por medio físico y/o electrónico. En dicha comunicación se deberán expresar los motivos que impiden resolver en el tiempo previsto, así como señalar un nuevo plazo razonable para emitir la decisión, el cual no podrá exceder el doble del término inicialmente estipulado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Contra el acto administrativo que resuelva la solicitud de compensación procederá únicamente el recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA). Dicho recurso deberá interponerse por escrito en el trámite de la notificación o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo.

ARTÍCULO 41. PETICIONES INCOMPLETAS, DESISTIMIENTO TÁCITO: Las solicitudes de compensación en dinero o mediante otros inmuebles por concepto de áreas de cesión y de mayor edificabilidad en suelo urbano o de expansión urbana del Municipio, derivadas de actuaciones urbanísticas de urbanización, deberán ser presentadas cumpliendo con las exigencias previstas en los artículos precedentes del presente decreto.

Cuando el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal constate que una solicitud ya radicada se encuentra incompleta o que el solicitante debe realizar una gestión de trámite a su cargo necesaria para adoptar una decisión de fondo o para que la actuación continúe, deberá requerirlo por escrito dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes a la fecha de radicación.

En este caso, se suspenderán los términos para decidir y el solicitante contará con un plazo máximo de **quince (15) días hábiles** para subsanar o completar la solicitud. La comunicación de requerimiento se enviará por el medio más eficaz informado por el peticionario al momento de la radicación y se dejará constancia de ello en el expediente correspondiente.

Una vez el solicitante aporte los documentos o realice las gestiones requeridas, se reactivará el término para resolver la solicitud, a partir del día siguiente a la entrega.

Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud cuando no cumpla con el requerimiento en el término otorgado. Vencido dicho término sin que haya respuesta, el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal decretará el desistimiento



Nit: 890000464-3

Despacho Alcalde

DECRETO Número _____ de _____

tácito y el archivo del expediente, mediante acto administrativo motivado, que será notificado personalmente al solicitante.

ARTÍCULO 42. DESISTIMIENTO EXPRESO DE LAS SOLICITUDES: El solicitante podrá desistir en cualquier momento de forma expresa de la solicitud de compensación, ya sea en dinero o mediante otro inmueble, por concepto de áreas de cesión en suelo urbano o de expansión urbana del Municipio, derivada de actuaciones urbanísticas de urbanización.

El desistimiento expreso deberá presentarse mediante escrito firmado por el solicitante o su apoderado debidamente acreditado, radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 43. VIGENCIA Y DEROGATORIAS: El presente Decreto tendrá vigencia a partir de la fecha de su publicación, y deroga el Instructivo Para Reglamentación de Proceso de Áreas de Cesión I-DP-POT-010 del 10/01/2020, así como las disposiciones de igual o inferior jerarquía que le sean contrarias en el ámbito municipal.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Armenia Quindío a los _____ (XX) días del mes de _____ del año _____ (20__).

JAMES PADILLA GARCÍA
ALCALDE

Proyectó y

Elaboró:

Cristina Reyes Ramírez – Abogada Contratista – DAPM
Juliana Tangarife Gómez – Bióloga Contratista – DAPM
Rodrigo Hortua Murillo – Ing. Geógrafo y Ambiental Contratista – DAPM
David Estiven Acevedo Osorio – Ing. Civil Contratista – DAPM
Luis Carlos Orozco Posada – Ing. Ambiental Contratista – DAPM
Diego Fernando Acevedo Cardona – Arquitecto Contratista – DAPM
Luis Ernesto Carrasco Villota – Ing. Sanitario y Ambiental Contratista – DAPM

Revisó:

Diego Fernando Ramírez Restrepo – Director – DAPM
Víctor Hugo González Giraldo – Subdirector – DAPM
José Arley Herrera Gaviria – Director – DAJ
Lina María Mesa Moncada – Asesora – Despacho

Vo. Bo. Despacho: