



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR GPOT N° 01-2013

ACLARACIÓN POR AUSENCIA DE NORMA, FRENTE A LA CESIONES OBLIGATORIAS EN PROYECTOS DESARROLLADOS

El señor Curador Urbano N° 1, mediante oficio 1275 del 1 de octubre de 2012, radicado con el N° 12549 del 1 de Octubre del 2012, pone de manifiesto la ausencia y contradicción de norma existente, frente a la oportunidad para el pago de las cesiones que en algunos proyectos se permite canjear por dinero, en especial porque hasta la fecha se viene realizando como procedimiento que los interesados usuarios de las curadurías, siendo titulares de licencias de urbanismo, realicen esos pagos antes de obtener la correspondiente resolución de aprobación del proyecto urbanístico.

Sobre el particular, destaca el Curador la existencia de solicitud ante su despacho de la licencia de urbanismo radicada con el N° 73001-11-503, con la cual el solicitante manifiesta precisamente que el POT de Ibagué, Acuerdo 0116 de 2000 regula sobre la oportunidad de las cesiones, haciendo referencia a la escrituración de las mismas como requisito previo al inicio de la actuación, pero no para el caso del pago en dinero, cuando así lo permita la norma y en tal sentido eleva su petición en los siguientes términos: *“expedirme la licencia sin exigirme para ello el pago previo del dinero de cesiones a canjear, dado que este pago sería el equivalente a la escrituración de las mismas, escrituración que no podría hacer sin la licencia de urbanismo en la que se señala que es lo que debo entregar”*.

Respecto del tema en desarrollo, esta secretaria encuentra razonable los argumentos del usuario, en el sentido de reconocer que efectivamente las cesiones no son impuestos, gravámenes, tasas, participaciones ni contribuciones, si no cargas urbanísticas; pero de la misma forma entiende que el pago de las cesiones que pueden canjearse por dinero, no equivale a la escrituración de las mismas, porque en ningún momento el Estado, en este caso la Alcaldía de Ibagué, recibe los terrenos y en consecuencia no se realiza escrituración por los mismos. Por lo tanto, esa actuación con anterioridad a la expedición de la licencia es válida y constituye un mecanismo adecuado y legítimo para garantizar que los recursos lleguen a la Gestora Urbana.

Analizados los argumentos, la Secretaría de Planeación Municipal, ha considerado pertinente expedir el presente **Instructivo para la Planificación Municipal – IPM**, en aplicación de lo establecido en el **Artículo 3 del Decreto número 1.1 - 0768 de 3 septiembre de 2007**, que a su tenor dice “El Instructivo para la Planificación Municipal (IPM), constituye en adelante el mecanismo a través del cual, el Departamento



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR GPOT N° 01-2013

Administrativo de Planeación, desarrollara lo pertinente a las circulares de que trata el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, retomado en el artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002", que a su tenor dice: *"En caso de ser necesario, frente a la ausencia de norma urbanística para un caso específico o frente a la contradicción de las mismas, la interpretación será realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien sentará su punto mediante circulares"*.

Sobre el tema en cuestión, la norma local contenida en el Acuerdo 0116 de 2000 establece: En el Artículo 86 numeral 3 "La escrituración de las cesiones en los desarrollos de vivienda se debe realizar como requisito previo a la obtención del permiso de venta de las unidades resultantes. Para los usos diferentes a vivienda la escrituración deberá hacerse como requisito previo al inicio de la actuación".

En el Artículo 103 - "Obligatoriedad de las Cesiones", indica que están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y equipamientos locales, todos los procesos de urbanización; los desarrollos individuales destinados a comercio, vivienda e industria; centros comerciales; los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué.

Mientras que el Decreto 1469 de 2010, en su Artículo 58. Expone sobre la Incorporación de áreas públicas, indicando que "El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo".

Como se observa, está definido el momento para hacer cesiones y escriturar áreas al espacio público, tanto en la norma local como nacional, pero no se hace referencia al procedimiento que se debe desplegar cuando se permita el canje de cesiones por dinero. Por lo tanto, esta secretaria procede a fijar la aclaración de norma en los siguientes términos:



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR GPOT N° 01-2013

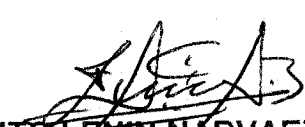
ACLARACIÓN DE NORMA

Los recursos provenientes del Canje de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas y para equipamientos e infraestructuras por su valor en dinero de que tratan los Artículos 95 y 105 del Acuerdo 0116 de 2000, deberán ser cancelados ante la GESTORA URBANA por el urbanizador y su pago constituye requisito para la expedición de la correspondiente licencia otorgada por la Curaduría Urbana.

La Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, expedirá el correspondiente aval, con el cual el curador urbano verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas emitiendo un pronunciamiento de conformidad de norma, acto seguido produce la liquidación de las expensas y genera el certificado correspondiente al pago ante la GESTORA URBANA, otorgando un plazo de treinta (30) días hábiles para que el interesado acredite el pago, con el cual expide la resolución que otorga la licencia de urbanismo solicitada.

La presente circular se expide el 12 de Febrero de 2013; debiendo darse cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma.

Arq. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES
Secretario de Planeación Municipal


Ing. TITO LENIN NARVAEZ ECHEVERRY
Director (e) Grupo Del POT


Oscar Chalarca Santa