



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR PGOT N° 03-2013

ACLARACIÓN POR AUSENCIA DE NORMA, FRENTE AL CANJE DE CESIONES EN OTROS USOS DIFERENTES A CENTROS COMERCIALES

El señor Curador Urbano N° 1, mediante oficio 0126 del 25 de Enero de 2013, radicado con el N° 00994 del 28 de Enero del 2013, pone de manifiesto la ausencia y contradicción de norma existente, frente a la falta de reglamentación para el canje de cesiones en procesos urbanísticos de uso residencial, para zonas verdes, parques y plazoletas del nivel Sector y Ciudad así como para equipamientos en el nivel Sector y Urbano Regional.

Sobre el particular, destaca el Curador la existencia, en esa curaduría, de una "sol. citud de licencia de urbanismo No. 12-0468, destinada a vivienda multifamiliar, el peticionario manifiesta su deseo de canjear la totalidad de las cesiones para parques y zonas verdes a niveles de ciudad y sector y las cesiones para equipamiento a niveles Regional-Urbano y de sector, en zonas receptoras determinadas por el municipio de conformidad con lo establecido por el POT y la normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones".

Al respecto argumenta que el POT y la Normativa Local, tienen reglamentado el canje por dinero, pero no por terrenos en áreas receptoras o por títulos valores, por lo cual considera que no son aplicables, existiendo según su criterio ausencia de norma, que debe subsanar la Secretaría de Planeación Municipal, de conformidad con la Ley 388 de 1997.

Igualmente cita la Circular 18 del 16 de Noviembre de 2004, mediante la cual se autoriza el canje total de cesiones en centros comerciales, considerando que debe aplicarse esa norma a otros usos, para lo cual cita el principio de neutralidad establecido en el artículo 100 de la ley 388 de 1997.

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 Administrativo de Planeación, desarrollará 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, retornado en el artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002", que a su tenor dice: "En caso de ser

Ibagué, Camino a la Seguridad Humana



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR PGOT N° 03-2013

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”.

Para iniciar tenemos que el Acuerdo 0116 de 2000 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.

En artículos anteriores (94, 95 y 96) y posteriores (104, 105 y 106) desarrolla el tema del canje de cesiones, así:

Artículo 94.- Canje de Cesiones para la generación de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se aceptará el canje de Cesiones para la generación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas por:

Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la generación del mismo tipo de espacio público que originó el recurso.

Terrenos localizados en las áreas receptoras establecidas por el municipio a través de Plan de ordenamiento Territorial, planes parciales u operaciones urbanas; una vez elaborados los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.

Títulos valores emitidos y colocados por la Administración Municipal en el mercado bursátil, equivalentes a la conversión del precio con unidad de medida en metros cuadrados.

Parágrafo. La Administración Municipal por medio de un Acuerdo del Concejo, reglamentará cualquier otro tipo de negocio diferente a lo reglado en este Acuerdo.

Artículo 104.- Canje de Cesiones para la generación de equipamientos e infraestructuras municipales.

Ibagué, Camino a la Seguridad Humana



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR PGOT N° 03-2013

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se aceptará el canje de Cesiones para la generación de equipamientos e infraestructuras por:

Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la inversión del equipamiento o infraestructura respectiva.

Terrenos localizados en las áreas receptoras establecidas por el municipio a través de Plan de ordenamiento Territorial, planes parciales u operaciones urbanas; una vez elaborados los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes.

Como se observa, el municipio continúa aplicando únicamente el canje de cesiones por dinero y no ha reglamentado el canje por terrenos debido a que no se han definido áreas o zonas receptoras, donde podrían realizarse ese tipo de operaciones para la generación de espacio público y mediante la Circular 018 de 2004, propicio una contradicción en la norma, toda vez que la decisión allí tomada se direccionó hacia un único uso y en contravía de lo aplicable para otros. Por lo tanto, se hace necesario definir el canje en procesos urbanísticos con usos diferentes al comercio, de las cesiones obligatorias para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas en los niveles Sector y Ciudad y para Equipamientos e Infraestructuras en los niveles Sector y Urbano Regional y subsanar la contradicción indicada.

ACLARACIÓN DE NORMA

En los desarrollos urbanísticos y de construcción a ejecutar dentro del Municipio de Ibagué, diferentes a planes parciales y a los que se construyan por etapas, las áreas que deban ser cedidas para la generación de espacio público, como Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas en los niveles Sector y Ciudad, así como Equipamientos e Infraestructuras en los niveles Sector y Urbano Regional podrán ser canjeadas. Por lo tanto, hasta que el municipio de Ibagué defina las áreas receptoras, los interesados podrán proponer terrenos para el correspondiente canje, atendiendo las siguientes condiciones de orden técnico y legal:

1. Deben estar localizados dentro de la comuna en la cual se encuentra localizado el predio objeto de desarrollo y/o dentro de los polígonos definidos por el POT como de mejoramiento integral.
2. No pueden presentar pendientes superiores al Treinta (30%) por ciento, ni tener condicionamientos por amenazas naturales o antrópicas.

"IBAGUE, CAMINO A LA SEGURIDAD HUMANA"

Calle 9 N° 2-59 Barrio Centro Edificio PALACIO MUNICIPAL, www.alcaldiadeibague.gov.co
Fax 2 61 91 99 Conmutador 2 61 13 77 Ext.111



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE
Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM

CIRCULAR PGOT N° 03-2013

3. Deben estar vinculadas directamente a vías públicas y no podrán tener condiciones que impidan o restrinjan su uso público.
4. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.
5. La localización de las zonas de cesión deben ubicarse en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

En todos los casos la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces, expedirá el correspondiente aval, en el que consignará el concepto técnico y jurídico de viabilidad o inviabilidad del canje solicitado, con el cual el curador urbano verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas emitiendo un pronunciamiento de conformidad de norma.

La presente circular se expide el 18 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.



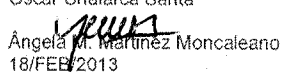
Arg. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES
Secretario de Planeación Municipal



Arg. GLORIA CONSTANZA HOYOS TRIJULLO
Directora Grupo Del POT



Oscar Chalarca Santa



Ángela M. Martínez Moncaleano
18/FEB/2013

Ibagué, Camino a la Seguridad Humana