

DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 - (0 1 4 7)

(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE IBAGUÉ,

En uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, así como las consagradas en la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, la Ley 489 de 1998, Ley 1551 de 2012, las compiladas en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y las establecidas en los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014, 1000-1210 del 19 de diciembre de 2023 y,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Carta Política establece que *“Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, **descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales**, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”*.

Que, el artículo 58 Constitucional dispone que *“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.”*

Que la Constitución Política de Colombia prevé en su artículo 82 que *“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso, el cual prevalece sobre el interés particular (...)”*

Que, el artículo 287 *Ibidem*, al desarrollar la potestad reglamentaria del Estado, contempla que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, respetando los límites constitucionales y legales, contando con derecho a: (i) gobernarse por autoridades propias, (ii) ejercer las competencias que les correspondan, (iii) administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y, (iv) Participar en las rentas nacionales.

Que el artículo 311 *Ibidem* indica que el municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, debe *“(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.

Que el artículo 315 *Ibid* otorga al Alcalde, como principal jefe de la administración local y representante legal del Municipio, la atribución de ejercer la potestad reglamentaria, impartir las órdenes, adoptar las medidas y ejercer los controles necesarios para garantizar que los



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 - (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

bienes y los servicios a cargo del Municipio guarden sujeción a los principios que enmarcan la función administrativa; así como ser el máximo orientador de la Planeación del ente territorial.

Que la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, establece en el artículo 2 que el ordenamiento del territorio tiene como principios “la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.

Que, en concordancia, el artículo 93 *Ibidem*, establece que el alcalde emitirá decretos, resoluciones y las órdenes necesarias para lograr la debida ejecución de acuerdos municipales y las funciones inherentes a su cargo.

Que, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio se fundamenta en los principios de: (i) función social y ecológica de la propiedad, (ii) prevalencia del interés general sobre el particular y, (iii) distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que por su parte el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, al delimitar los fines del ordenamiento del territorio, como una función pública, reza:

“1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios (...).”

Que, los numerales 2 y 8 del artículo 8 de la misma norma citada, al establecer las acciones urbanísticas, mediante las cuales se ejerce la función pública de ordenamiento del territorio, contempla:

“Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la, disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

(...)

8. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes. (...).”

Que, el numeral 2.6 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, contempla que, las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso, hacen parte de las normas urbanísticas generales como parte de la revisión y actualización del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial en razón de la vigencia de mediano plazo.

DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7.)
(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Que conforme al artículo 37 *Ibidem*, la Administración Municipal de Ibagué, reglamentará las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público:

“Artículo 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley.”

Que el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, otorga la facultad a los alcaldes municipales y distritales de reglamentar lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, adicionalmente, menciona la compensación y canje de las áreas de cesión pública obligatoria: “Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

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

Que el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” define las Cesiones obligatorias como “la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar”.

Que el artículo 2.2.6.2.4 *ibidem*, establece las reglas de cesiones obligatorias en suelo rural, fijando las condiciones, prohibiciones y demás, a saber:

“ARTÍCULO 2.2.6.2.4. Cesiones obligatorias. De conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezca el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 2.2.2.2.3 del presente decreto.



DESPACHO ALCALDESA

0 1 4 7
DECRETO No. 1000 - ()
(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles. (...)

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

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

Que el Municipio de Ibagué adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial mediante la expedición del Decreto 1000-823 de 2014 como el “*instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal, que comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la eficiente utilización del suelo*”. Decreto adicionado por el Acuerdo Municipal 012 del 21 de septiembre de 2022.

Que el artículo 71 *ibidem* establece que para el incremento del espacio público en el municipio de Ibagué se llevarán a cabo proyectos para la generación de parques, plazas y plazoletas por cesiones urbanísticas, por gestión municipal, por reubicaciones del riesgo no mitigable, paseos urbanos, parques lineales, acondicionamiento de escarpes, corredores interactivos como ciclo-rutas y peatonales exclusivas.

Que los artículos 94 y siguientes establecen disposiciones relativas a las condiciones legales que deben cumplir las cesiones urbanísticas, y que las mismas estarán destinadas a la ejecución exclusiva de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, equipamientos colectivos de interés general y vías públicas.

Que el párrafo único del artículo 97 otrora dispone que “*toda norma de manejo de cesiones, incluyendo, la localización de estas, que no estén previstas en el presente decreto, serán reglamentadas por la Administración Municipal mediante decreto*”.

Que el artículo 210 *ibidem* consagra que es deber de la Administración Municipal, reglamentar los términos para la compensación de las cesiones obligatorias:

“Artículo 210.- COMPENSACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS. *Cuando la áreas de cesiones para zonas verdes, plazas y plazoletas comunales, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesiones en otros inmuebles que sean convenientes para la ciudad, o en dinero que se destinará exclusivamente a la adquisición de terrenos para la generación de espacio público en las zonas receptoras que para tal fin, establezca la administración municipal y en los términos que reglamente la Secretaría de Planeación Municipal en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, sin embargo no se podrán compensar*



DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7)
(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ni en terrenos ni en dinero los aislamientos, paramentos ni retrocesos de las edificaciones, ni los predios o áreas que no sean convenientes para la generación de espacio público por su condición de ubicación”.

Que el artículo 315 *op. Cit.*, establece algunas condiciones para el canje y compensaciones de las cesiones públicas obligatorias, y consagra en su párrafo primero que la Administración Municipal deberá reglamentar el canje de las cesiones públicas obligatorias distintas a las señaladas en dicho artículo:

“ARTÍCULO 315.- CANJE DE LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS

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

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

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

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

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

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

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

Que, por su parte, el artículo 318 del Decreto 1000-0823 de 2014, relativo a la Distribución de Cesiones Locales” dispone que:



DECRETO No. 1000 - (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

“Artículo 318.- DISTRIBUCIÓN DE LAS CESIONES LOCALES Las áreas destinadas para cesiones públicas obligatorias se distribuirán de la siguiente manera: las áreas destinadas a parques, plazas y plazoletas, en un solo globo de mínimo el 50%, del total de la cesión planteada y el resto en globos con áreas no inferiores a (250 m2). Las áreas para equipamiento local deberán destinarse en un solo globo de terreno.”

Que el artículo 320 “Cesiones al espacio público para la construcción del sistema vial local” del Decreto 1000-823 de 2014 establece que:

“Artículo 320.- CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL LOCAL. Para la construcción del sistema vial del sector todos los desarrollos deberán garantizar la conexión y continuidad de su sistema vial local con el entorno inmediato construido.

Las cesiones al espacio público para la construcción del sistema vial local son las estructuras viales que el urbanizador debe diseñar para servir vehicular y/o peatonalmente en forma directa a los predios resultantes de la urbanización.

No se contabilizarán los parqueaderos producto de la normatividad en los desarrollos urbanísticos como cesiones viales”.

Que el artículo 428A ibidem adicionado por el artículo 6 del Acuerdo 012 de 2022 “Por medio del cual se adicionan unos artículos al Decreto No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en virtud del cual se adoptó la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”, reguló las cesiones públicas obligatorias gratuitas en desarrollos por parcelación, con destinos a usos residenciales, institucionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales.

Que el artículo citado en el párrafo anterior, señaló que la Cesión Pública Obligatoria Gratuita en suelo suburbano deberá destinarse mínimo el 9% del área neta del predio a equipamientos colectivos; en cuanto al suelo rural no suburbano se deberá destinarse a equipamientos colectivos, como cesión pública obligatoria gratuita, el 6% del área neta del predio.

Que el párrafo tercero del artículo otrora, establece que “Las cesiones Públicas Obligatorias Gratuitas en proyectos de parcelación, podrán ser compensadas por el constructor o desarrollador en otra zona del Municipio con mejores condiciones de localización valorados de conformidad con los precios de equivalencia entre los diferentes predios. En todos los casos, el predio que se entregue en compensación tendrá como mínimo la misma área en metros cuadrados de la cesión a compensar”.

Que, mediante el Decreto 1000-0834 del 10 de noviembre de 2022, “Por el cual se identifican las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación para el Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”. se estableció que:

“Artículo 12. Franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración: Con base en lo establecido en el párrafo 1 del artículo 2.2.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para todo el suelo rural suburbano con actividad industrial del municipio de Ibagué, incluidos los corredores viales suburbanos, se establecen las siguientes cesiones obligatorias:



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 - (0 1 4 7)

(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

1. Una franja de diez metros (10.00 mts.) de aislamiento (zona verde), contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 y el parágrafo del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008. Para las vías de tercer orden de que trata el numeral 3º del Artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, se exige una franja de aislamiento de cinco metros (5.00 mts.) y las nuevas que se construyan, deberán cotar con la priorización de la corporación autónoma regional del Tolima CORTOLIMA conforme al CONPES 3857 Resolución 3260 del 3 de agosto de 2018 y Decreto 129 de 2020.

2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho será mínimo de diez (10.00) metros contados a partir del borde de las franjas de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que tratan los dos numerales anteriores deben construirse y dotarse por el desarrollador o parcelador del proyecto y deben ser entregados como áreas de cesión pública obligatoria. Para tales efectos, las franjas de aislamiento se contabilizarán dentro del seis por ciento (6%) establecido en el artículo 420 del Decreto 1000-0823 del 2014 como zonas de cesión obligatoria para zonas verdes. En todo caso, deberá dejarse como cesión la totalidad de la franja de aislamiento aun cuando el área sea superior al porcentaje referido, sin lugar a compensación alguna por parte del municipio. Las franjas de aislamiento deberán ser empedradas y no se permitirá su cerramiento. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán sembrar setos con arbustos o árboles vivos, en los términos de que trata el artículo 5 de la ley 1228 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

(...)

En los predios sobre los que se localicen afectaciones viales del orden municipal, los parceladores podrán entregar dichas áreas de afectación y serán válidas como cesión pública correspondiente al seis por ciento (6%) destinado para equipamientos.

Respecto de las cesiones destinadas para equipamiento comunal público, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, las mismas podrán ser compensadas en dinero o trasladadas a otros inmuebles en las áreas que el municipio determine.”

Que mediante Circular aclaratoria 018 del 24 de febrero de 2023 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, se aclaró sobre la posibilidad de entregar áreas con señalamiento cartográfico de malla vial primaria como compensación en terreno de las cesiones urbanísticas de escala ciudad.

Que, por lo anterior, y en aras de reglamentar las cesiones públicas obligatorias resultado de las actuaciones urbanísticas, así como el canje y la compensación de las mismas y regular otro negocio, con base en las facultades Constitucionales, Legales y Reglamentarias, la alcaldesa Municipal del Ibagué,

DECRETA

**Título 1
DISPOSICIONES GENERALES**





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 - (0 1 4 7)

(0 7 MAR 2025)

"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Artículo 1. Objeto. Reglamentar las cesiones públicas obligatorias resultado de las actuaciones urbanísticas de parcelación o urbanización, y/o de las acciones urbanísticas adoptadas a través de los instrumentos de planificación, en cumplimiento de la función social de la propiedad; así mismo, establecer los criterios de inconveniencia para su ubicación, las características físico-espaciales del área a ceder, las condiciones para la aceptación de predios sustituyentes y los mecanismos de pago de la carga urbanística.

Artículo 2. Documentos. El Documento técnico soporte hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. Las disposiciones establecidas en el presente Acto Administrativo serán aplicables a las solicitudes de Canje y Compensación que se adelanten en todo el Municipio de Ibagué.

Artículo 4. Definiciones. Para la adecuada interpretación del presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

- **Área a compensar o canjear:** Área de terreno destinada al cumplimiento de la función social de la propiedad mediante la enajenación gratuita a favor del Municipio de Ibagué como contraprestación de la autorización de la actuación urbanística de urbanización o parcelación, y que pretende ser cumplida mediante otro mecanismo de pago.
- **Canje por otros predios:** Mecanismo de pago de la obligación urbanística de enajenación gratuita a favor del Municipio, en el cual se sustituye el área de terreno sujeto a cesión gratuita, por un área de terreno con iguales o mejores condiciones económicas, físicas, urbanísticas, morfológicas, de ubicación y/o tamaño.
- **Canje por malla vial:** Mecanismo de pago de la obligación urbanística de enajenación gratuita a favor del Municipio, en el cual se sustituye el área de terreno sujeto a cesión gratuita, por suelo destinado para malla vial primaria demarcada en el Plan Maestro de Movilidad y Espacio Público y/o por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- **Cesión Pública obligatoria:** Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.
- **Compensación:** Mecanismo alternativo de pago de la obligación urbanística consistente en la enajenación gratuita a favor del Municipio, resultado de la autorización de parcelación o urbanización, mediante el cual se realiza el pago en dinero del área de terreno sujeta a la obligación.
- **Criterios de Inconveniencia:** Son los parámetros por los cuales, no resulta ser idónea la ubicación del área objeto de la obligación urbanística consistente en la enajenación gratuita a favor del Municipio, resultado de la autorización de parcelación o urbanización.
- **Inconveniencia:** Condición(es) o característica(s) física(s), jurídica(s) y/o urbanística(s) que dificulta (n) la ubicación del área sujeta al cumplimiento de la obligación de enajenación gratuita a favor del Municipio en el predio objeto de la actuación de parcelación o urbanización.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

- **Predio sustituyente:** Predio que tiene la vocación de ser entregado en canje por el desarrollador, promotor o urbanizador, a favor del Municipio de Ibagué, para dar cumplimiento a la cesión pública obligatoria.

Artículo 5. Criterios de inconveniencia para la ubicación de cesiones. Además de las normas generales establecidos en el artículo 95 del Decreto 1000-0823 de 2014, las siguientes condiciones o características se constituyen como criterios de inconveniencia para la ubicación de áreas de cesiones públicas obligatorias producto de la autorización de urbanización en suelo urbano y parcelación en suelo rural suburbano y no suburbano:

CRITERIOS DE INCONVENIENCIA
CRITERIO
No cumplir con las características morfológicas establecidas en los artículos 8,9, 13, 14, 19, 20, 21, 24 y 25 del presente Decreto.

Artículo 6. Destinación de los recursos recaudados debido a la compensación. Los dineros recibidos por la gestora por concepto de la compensación de las áreas de cesión pública obligatoria deberán ser invertidos en la generación, construcción y/o adquisición de predios en el mismo uso de la cesión que originó el recurso.

Artículo 7. Las áreas de cesiones públicas obligatorias para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas deberán contar con mobiliario de descanso y reunión, recreativo, cultural e iluminación.

**Título 2
SUELO URBANO
Capítulo 1**

CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO

Artículo 8. Distribución de cesiones públicas obligatorias de escala ciudad y local. Las áreas de cesiones públicas obligatorias para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, deberán garantizar la destinación de por lo menos un globo del 50% del total de la cesión requerida, el restante se podrá distribuir en polígonos independientes, sin que en ninguna de las anteriores se generen áreas inferiores a 250 M2. Las áreas para equipamiento deberán destinarse en un solo globo de terreno, el cual deberá tener como mínimo un área de 250 M2.

En aquellos casos en que las áreas de cesión pública obligatoria para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala ciudad o local, de manera independiente, no cumplan con los 250 M2, se deberá garantizar la colindancia entre ambas escalas del mismo uso (zonas verdes), de tal manera que se genere un globo de terreno que dé cumplimiento a la exigencia mínima mencionada anteriormente.

De igual manera, en aquellos casos en que las áreas de cesión pública obligatoria para equipamientos de escala ciudad o local, de manera independiente, no cumplan con los 250 M2, se deberá garantizar la colindancia entre ambas escalas del mismo uso (equipamientos), de tal manera que se genere un globo de terreno que dé cumplimiento a la exigencia mínima mencionada anteriormente.

Artículo 9. Dimensiones mínimas para las cesiones públicas obligatorias de escala





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7)
(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

ciudad y local. Las cesiones destinadas a equipamiento, de escala ciudad y local, deberán cumplir con un frente mínimo de 10 ML y una profundidad mínima de 10 ML, sin que el polígono resultante sea inferior a los 250 M2 establecidos en el artículo anterior.

Para las cesiones de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas se deberá contemplar un frente mínimo de 15 ML con una profundidad mínima de 15 ML sin que el polígono resultante sea inferior a los 250 M2 establecidos en el artículo anterior.

Capítulo 2

COMPENSACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO

Artículo 10. Compensación de las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. Las áreas a ceder destinadas a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala ciudad resultado del proceso de actuación de urbanización podrán ser compensadas.

Cuando el área total a ceder destinada a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala local resultado del proceso de actuación de urbanización, únicamente podrá ser compensada cuando la misma sea inferior a mil metros cuadrados (1,000M2).

Artículo 11. Compensación de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos.

Las áreas a ceder destinadas a equipamiento escala ciudad resultado del proceso de actuación de urbanización podrán ser compensadas.

Cuando el área total a ceder destinada a equipamiento de escala local resultado del proceso de actuación de urbanización, únicamente podrá ser compensada cuando la misma sea inferior a quinientos metros cuadrados (500M2).

Capítulo 3

CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO

Artículo 12. Criterios para el canje de las cesiones públicas obligatorias. Las áreas de cesiones públicas obligatorias gratuitas podrán ser canjeadas en otra zona urbana del Municipio de Ibagué, siempre que se cumplan los siguientes criterios:

1. El predio sustituyente debe estar igual o mejor avaluado comercialmente en comparación con el predio a sustituir, de conformidad con los precios de equivalencia, determinado mediante la siguiente fórmula:

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

Dónde:

A_2 = Área del predio sustituyente.

A_1 = Área de cesión pública obligatoria que se pretende sustituir.

V_1 = Valor comercial del metro cuadrado de la cesión pública obligatoria que se pretende sustituir.

V_2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo del predio sustituyente.





DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7)

(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

2. El predio sustituyente no deberá enmarcarse en los “*Criterios de Inconveniencia para la ubicación de cesiones*” establecidos en el artículo 5 del presente Decreto.
3. El predio sustituyente deberá estar libre de gravámenes.
4. Los predios sustituyentes se podrán ubicar en las zonas receptoras propuestas por el municipio a través de Plan de Ordenamiento Territorial, según la norma que se expida para el particular.
5. Las áreas a ceder destinadas a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala ciudad se podrán canjear como resultado del proceso de actuación de urbanización.

Las áreas a ceder destinadas a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala local sólo se podrán canjear siempre y cuando presenten una superficie inferior a mil metros cuadrados (1,000M²), como resultado del proceso de actuación de urbanización.

6. Las áreas a ceder destinadas a equipamiento de escala ciudad se podrán canjear como resultado del proceso de actuación de urbanización.

Las áreas a ceder destinadas a equipamiento de escala local sólo se podrán canjear siempre y cuando presenten una superficie inferior a quinientos metros cuadrados (500M²), como resultado del proceso de actuación de urbanización.

7. El predio sustituyente debe cumplir con las dimensiones mínimas de frente y profundidades establecidas en el artículo 9 del presente decreto.
8. Los predios recibidos en canje deberán contar con licencia de urbanización o ubicarse en sectores consolidados excluidos de las actuaciones de urbanización, y cumplir con lo establecido en el artículo 95 del Decreto 1000-0823 del 2014.
9. Los predios sustituyentes que cuenten con área construida podrán ser aceptados en los casos en que resulte de utilidad para el desarrollo de proyectos o metas del Plan de Desarrollo del Municipio, el Plan de Ordenamiento Territorial o el cumplimiento de los fines del Estado, previo la expedición de concepto de la Secretaría Administrativa, Secretaría de Infraestructura o la Dirección de Planeación del Desarrollo, según sea el caso.

Parágrafo. Todos los predios recibidos en canje deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto Municipal 1000-0377 del 2017.

Título 3

CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO DE EXPANSIÓN

Capítulo 1

CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO EXPANSIÓN





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Artículo 13. Distribución de cesiones públicas obligatorias de escala ciudad y local. Las áreas a ceder destinadas a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala ciudad, deberán garantizar la destinación de por lo menos un globo del 50% del total de la cesión requerida, el restante se podrá distribuir en polígonos independientes, sin que en ninguna de las anteriores se generen áreas inferiores a 1,000 M2. Esta distribución se aplicará de igual forma para las áreas a ceder destinadas a equipamientos de escala ciudad.

Las áreas a ceder destinadas a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de escala local, deberán garantizar la destinación de máximo dos globos del 50% del total de la cesión requerida. Esta distribución se aplicará de igual forma para las áreas a ceder destinadas a equipamientos de escala local.

Artículo 14. Dimensiones mínimas para las cesiones públicas obligatorias de escala ciudad y local. Las cesiones destinadas a equipamiento, de escala ciudad y local, deberán cumplir con un frente mínimo de 20 ML y conservando una proporción de 1 a 3 respecto al frente.

Para las cesiones de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas se deberá contemplar un frente mínimo de 30 ML con una profundidad mínima de 30 ML.

Capítulo 2

COMPENSACIÓN Y CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO DE EXPANSIÓN

Artículo 15. Compensación de las cesiones públicas obligatorias en suelo de expansión. Únicamente se aceptará la compensación del 50% de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos de escala ciudad en el suelo de expansión. El 50% restante deberá cumplir con las condiciones morfológicas establecidas en los artículos 13 y 14 del presente Decreto.

Artículo 16. Conservación de uso del suelo. La compensación que se realice en razón al cumplimiento de la obligación de cesiones públicas obligatorias de equipamiento no modifica el uso del suelo del área compensada, por lo tanto, es obligatoria la destinación de dicho suelo para la construcción de equipamientos de carácter privado.

Artículo 17. Destinación de los recursos recaudados debido a la compensación en suelos de expansión. Los dineros recibidos por la Gestora Urbana por concepto de la compensación de las áreas de cesión pública obligatoria de equipamientos de escala ciudad en suelos de expansión, deberán ser invertidos en la construcción de equipamientos públicos en zonas de cesión en planes parciales de expansión urbana o suelo urbano.

Artículo 18. Canje de cesiones. No se encuentra permitido el canje de cesiones en el suelo de expansión.

Título 4

SUELO RURAL SUBURBANO

Capítulo 1

CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS DE SUELO RURAL SUBURBANO





DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7)
(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Artículo 19. Distribución de cesiones públicas obligatorias. Las áreas de cesión de equipamientos podrán dividirse en globos independientes sin que estos sean inferiores a 500m².

Artículo 20. Dimensiones mínimas para las cesiones públicas obligatorias para zonas verdes. Las cesiones públicas obligatorias destinadas a zonas verdes deberán cumplir con un frente mínimo de 25 ML, conservando una proporción de 1 a 3 respecto al frente.

Artículo 21. Dimensiones mínimas para las cesiones públicas obligatorias para equipamiento. Las cesiones públicas obligatorias destinadas a zonas de equipamiento deberán cumplir con un frente mínimo de 25 ML, conservando una proporción de 1 a 3 respecto al frente.

Capítulo 2

COMPENSACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL SUBURBANO

Artículo 22. Compensación de cesiones públicas obligatorias. Las áreas de cesión pública obligatoria destinadas a equipamiento producto de la actuación parcelación podrán ser compensadas por dinero con destinación al fondo de compensación de cesiones públicas.

Capítulo 3

CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL SUBURBANO

Artículo 23. Criterios para el Canje de cesiones públicas obligatorias. Las áreas de cesiones públicas obligatorias destinadas únicamente a zonas de equipamiento podrán ser canjeadas en otra zona del Municipio de Ibagué, siempre que se cumplan los siguientes criterios:

1. El predio sustituyente debe estar igual o mejor avaluado en comparación con el predio a sustituir, de conformidad con los precios de equivalencia, determinado mediante la siguiente fórmula:

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

Dónde:

A_2 = Área del predio sustituyente.

A_1 = Área de cesión pública obligatoria que se pretende sustituir.

V_1 = Valor comercial del metro cuadrado de la cesión pública obligatoria que se pretende sustituir.

V_2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo del predio sustituyente.

2. El predio sustituyente no deberá enmarcarse en los “*Criterios de Inconveniencia para la ubicación de cesiones*” establecidos en el artículo 5 del presente decreto.
3. El predio sustituyente deberá tener como mínimo la misma área en comparación con el predio a sustituir.





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 - (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

4. El predio sustituyente deberá estar ubicado en suelo suburbano y/o urbano.
5. El predio sustituyente deberá estar libre de gravámenes.
6. El predio sustituyente destinado deberá estar parcelado.
7. El predio sustituyente no podrá ubicarse en las zonas de vías, aislamiento de acueductos, alcantarillado, energía eléctrica, relleno sanitario, manejo de residuos, escombreras y redes gas, de conformidad establecido en el artículo 33 del Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Los predios sustituyentes que cuenten con área construida podrán ser aceptados en los casos en que resulte de utilidad para el desarrollo de proyectos o metas del Plan de Desarrollo del Municipio, el Plan de Ordenamiento Territorial o el cumplimiento de los fines del Estado, previo la expedición de concepto de la Secretaría Administrativa, Secretaría de Infraestructura o la Dirección de Planeación del Desarrollo, según sea el caso.
9. No se encuentra permitido el canje de cesiones en el suelo suburbano industrial.

Parágrafo. Todos los predios recibidos en canje deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto Municipal 1000-0377 del 2017.

**Título 5
SUELO RURAL NO SUBURBANO**

**Capítulo 1
CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS DE SUELO RURAL NO SUBURBANO**

Artículo 24. Distribución de cesiones públicas obligatorias. Las áreas a ceder destinadas a zonas recreativas de uso público y zonas de equipamiento podrán dividirse en globos independientes sin que estos sean inferiores a 500m².

Artículo 25. Dimensiones mínimas para las cesiones públicas obligatorias. Las cesiones públicas obligatorias destinadas a zonas recreativas de uso público y zonas de equipamiento deberán cumplir con un frente mínimo de 25 ML y conservando una proporción de 1 a 3 respecto al frente.

**Capítulo 2
COMPENSACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL NO SUBURBANO**

Artículo 26. Compensación de cesiones públicas obligatorias. Las áreas de cesión pública obligatoria destinadas a zonas recreativas de uso público y zonas de equipamiento, podrán realizar la compensación por dinero con destinación al fondo de compensación de cesiones públicas.

**Capítulo 3
CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS EN SUELO RURAL NO SUBURBANO**





DECRETO No. 1000 – (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Artículo 27. Criterios para el Canje de cesiones públicas obligatorias. Las áreas de cesiones públicas obligatorias gratuitas podrán ser canjeadas en otra zona del Municipio de Ibagué, siempre que se cumplan los siguientes criterios:

1. El predio sustituyente debe estar igual o mejor valorado en comparación con el predio a sustituir, de conformidad con los precios de equivalencia, determinado mediante la siguiente fórmula:

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

Dónde:

A_2 = Área del predio sustituyente.

A_1 = Área de cesión pública obligatoria que se pretende sustituir.

V_1 = Valor comercial del metro cuadrado de la cesión pública obligatoria que se pretende sustituir.

V_2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo del predio sustituyente.

2. El predio sustituyente no deberá enmarcarse en los “*Criterios de Inconveniencia para la ubicación de cesiones*” establecidos en el artículo 5 del presente decreto.
3. El predio sustituyente deberá tener como mínimo la misma área en comparación con el predio a sustituir.
4. El predio sustituyente deberá estar libre de gravámenes.
5. El predio sustituyente destinado a equipamiento deberá estar parcelado.
6. El predio sustituyente no podrá ubicarse en las zonas de vías, aislamiento de acueductos, alcantarillado, energía eléctrica, relleno sanitario, manejo de residuos, escombreras y redes gas, de conformidad establecido en el artículo 33 del Plan de Ordenamiento Territorial.
7. Los predios sustituyentes que cuenten con área construida podrán ser aceptados en los casos en que resulte de utilidad para el desarrollo de proyectos o metas del Plan de Desarrollo del Municipio, el Plan de Ordenamiento Territorial o el cumplimiento de los fines del Estado, previo la expedición de concepto de la Secretaría Administrativa, Secretaría de Infraestructura o la Dirección de Planeación del Desarrollo, según sea el caso.

Parágrafo. Todos los predios recibidos en canje deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto Municipal 1000-0377 del 2017.

Título 6 OTRO NEGOCIO

Capítulo 1 CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS DE ESCALA CIUDAD POR MALLA VIAL PRIMARIA

Artículo 28. Canje de cesiones públicas obligatorias por suelo destinado para malla vial primaria. Adoptar el canje de cesiones públicas obligatorias por suelo destinado para





DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7)

(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

malla vial primaria como un mecanismo de pago de la obligación urbanística de enajenación gratuita a favor del Municipio, en el cual se sustituye el área de terreno sujeto a cesión gratuita de escala ciudad, por suelo destinado para malla vial primaria demarcada en el Plan Maestro de Movilidad y Espacio Público y/o por el Plan de Ordenamiento Territorial, en virtud de lo establecido en el parágrafo primero del artículo 315 del POT.

Artículo 29. Criterios para el Canje de cesiones públicas obligatorias por suelo de malla vial primaria. Para la realización del canje de cesiones públicas obligatorias por suelo destinado para malla vial primaria, se deberán cumplir los siguientes criterios:

1. Por cada metro cuadrado (1 M2) de suelo destinados para malla vial primaria, se obtendrá un beneficio consistente en un metro cuadrado (1 M2) de cesión pública obligatoria de escala ciudad.
2. La entrega de suelo destinado para malla vial primaria se adelantará mediante el mecanismo de entrega anticipada de cesiones de las que trata el Decreto Municipal 0377 de 2017 o las normas que lo modifiquen y/o sustituyan.
3. El área total de canje de cesiones públicas obligatorias de escala ciudad por malla vial primaria, no podrá contabilizarse como parte de la *transferencia de derechos de construcción y desarrollo* de las que trata el artículo 471 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 30. Procedimiento para el Canje de cesiones públicas obligatorias por suelo de malla vial primaria. El procedimiento para el aval Canje de cesiones públicas obligatorias por suelo de malla vial primaria, se regirá por el siguiente trámite:

1. Se inicia por solicitud del interesado ante la Secretaría de Planeación Municipal, mediante un oficio solicitando la aprobación del canje de cesiones públicas obligatorias por suelo de malla vial primaria, la cual deberá acompañarse de los siguientes documentos:
 - Certificado de libertad y tradición del predio donde se desarrollará la malla vial primaria, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
 - Escritura pública del predio donde se desarrollará la malla vial primaria, en donde conste los linderos y el (las) área(s) del predio y que se encuentre registrada ante la oficina de registro e instrumentos públicos.
 - Documento de identidad del titular del predio donde se desarrollará la malla vial primaria; si el titular del inmueble es una persona jurídica se deberá aportar el certificado de existencia y representación legal cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la cédula de ciudadanía del representante legal.
 - Poder especial debidamente otorgado por el titular del predio donde se desarrollará la malla vial primaria, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario para tramitar el canje de cesiones ante la secretaría de planeación.
 - Documento de identidad del apoderado.
 - Copia del documento del impuesto predial del último año en relación con del predio donde se desarrollará la malla vial primaria objeto de la solicitud, donde



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0 1 4 7)
(0 7 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud y su cedula catastral.

- Plano topográfico, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual debe estar demarcado por el Plan Maestro de Movilidad y Espacio Público y/o por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 2. La secretaria de Planeación municipal en el término de un (1) mes contado partir de la fecha de radicación en legal y debida forma, dará respuesta al interesado en el cual expedirá aval para la transferencia de suelo de malla vial primaria de carga general por suelo destinado a cesión pública obligatoria de escala ciudad que contenga aspectos técnicos tales como el área objeto de transferencia y la titularidad del predio.
- 3. Una vez emitido el aval por parte de la Secretaría de Planeación, la Dirección de Recursos Físicos de la Secretaría Administrativa contará con un término de quince (15) días para realizar los trámites de notariado y registro pertinente.
- 4. Una vez actualizado el certificado de tradición con la anotación correspondiente que acredita a favor del Municipio de Ibagué la transferencia del suelo destinado a la malla vial primaria, la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible procederá a realizar la transferencia de metros cuadrados de suelo de malla vial primaria por metros cuadrados de cesión pública de escala ciudad, conforme a lo establecido en el artículo 26 del presente decreto. Este procedimiento se formalizará mediante el acto administrativo correspondiente, el cual deberá ser presentado por el solicitante ante las Curadurías Urbanas para continuar con el trámite de la Licencia de Urbanización.

Título 7
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 31. Procedimiento Aval para compensación: La Secretaría de Planeación otorgará el aval mediante Acto Administrativo motivado, para la compensación de las áreas de cesión urbanística, en el término de 20 días hábiles contados a partir de la radicación en legal y debida forma de la solicitud la cual deberá estar acompañada por la siguiente documentación:

- Acta de observaciones del trámite en el marco de la licencia de urbanismo.
- Plano de propuesta del proyecto urbanístico avalado en curaduría urbana, con el respectivo cuadro de áreas según lo establecido en las normas urbanísticas vigentes.
- Oficio donde se precise la justificación de la compensación de las zonas de cesión propuestas.
- Certificado de libertad y tradición, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.



DECRETO No. 1000 - (0147.)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

- Documento de identidad del titular del inmueble; si el titular del inmueble es una persona jurídica se deberá aportar el certificado de existencia y representación legal cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Poder especial debidamente otorgado por el titular del inmueble, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario para tramitar la compensación de cesiones ante la secretaría de planeación.
- Documento de identidad del apoderado.
- Copia del documento del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud y su cédula catastral.

Artículo 32. Liquidación y pago para la compensación. Una vez otorgado el aval por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, se deberá realizar el trámite pertinente ante la Gestora Urbana- Banco Inmobiliario para la debida liquidación y pago de las áreas a compensar, conforme a sus competencias legales y estatutarias.

Artículo 33. Procedimiento Aval para canje: La Secretaría de Planeación otorgará el aval para el canje de las áreas de cesión urbanística mediante Acto Administrativo motivado, en el término de veinte (20) días hábiles contados a partir de la radicación en legal y debida forma de la solicitud la cual deberá estar acompañada por la siguiente documentación:

- Acta de observaciones del trámite en el marco de la licencia de urbanismo.
- El plano de propuesta del proyecto urbanístico avalado en curaduría urbana, con el respectivo cuadro de áreas según lo establecido en las normas urbanísticas vigentes.
- Oficio donde se precise la justificación del canje de las zonas de cesión propuestas.
- Certificado de libertad y tradición del predio a sustituir como del predio sustituyente, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
- Escritura pública del predio a sustituir como del predio sustituyente, en donde conste los linderos y el(las) área(s) del predio y que se encuentre registrada ante la oficina de registro e instrumentos públicos.
- Licencia de Urbanismo del predio sustituyente.
- Documento de identidad del titular del inmueble del predio a sustituir como del predio sustituyente; si el titular del inmueble es una persona jurídica se deberá aportar el certificado de existencia y representación legal cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la cédula de ciudadanía del representante legal.



DESPACHO ALCALDESA

DECRETO No. 1000 – (0147)
(07 MAR 2025)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LAS CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS, EL PROCEDIMIENTO DE COMPENSACIÓN Y CANJE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

- Poder especial debidamente otorgado por el titular del predio a sustituir como del predio sustituyente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario para tramitar la compensación de cesiones ante la secretaría de planeación.
- Documento de identidad del apoderado.
- Copia del documento del impuesto predial del último año en relación con el predio a sustituir como del predio sustituyente objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud y su cédula catastral.

ARTÍCULO 34. PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD. En el término de dos meses siguientes a la fecha de la ejecutoria de esta reglamentación, el solicitante podrá elegir por escrito ante autoridad competente, las normas que desee se le apliquen a la solicitud de aval de compensación y canje que no hayan originado Actos administrativos en firme a la fecha de expedición de este Decreto.

ARTÍCULO 35. PUBLICACIÓN Y VIGENCIA. El presente Decreto empezará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021.

Dado en Ibagué el, 07 MAR 2025

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHANA XIMENA ARANDA RIVERA
Alcaldeza de Ibagué

DANIELA CABRERA VELOSA
Secretaría de Planeación

Lu

Vo.Bo: Miguel Ángel Aguiar – Jefe Oficina Jurídica. *Lu*
 Aprobó: Luis Fernando Osman – Director de Ordenamiento Territorial Sostenible. *Lu*
 Proyectó/Revisó: Abg. Cristian Duque – Contratista DOTS. *Lu*
 Arq. Carlos Prada – Contratista DOTS. *Lu*
 Arq. Daniel Caro – Contratista DOTS. *Lu*
 Abg. Daniel Montealegre- Contratista DOTS. *Lu*

