

# **IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL**

DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL – IBAGUÉ  
Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

## **CIRCULAR GPOT No. 001-2014**

### **ACLARACION POR AUSENCIA DE NORMA FRENTE AL CANJE DE CESIONES DESTINADAS A ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS E INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS POR OTROS TERRENOS EN SUELO RURAL**

La Curadora Urbana No. 2 de Ibagué, radica oficio No. 0922 de fecha 27 de Febrero de 2014, en el cual informa que mediante Radicación No. 73-001-2-13-0318 del 17 de Mayo de 2013 la **SOCIEDAD DE INVERSIONES Y CONSTRUCCION LA CAROLINA SAS** a través de su representante legal la señora CONSUELO MARIA ALBELLA RAMIREZ solicitó licencia de urbanismo consistente en 46 viviendas unifamiliares y 169 unidades en viviendas multifamiliares, en el predio ubicado en la Carrera 48 Sur No. 110 -124 del Barrio Aparco, Sector de Picaleña.

Pone de conocimiento la ausencia de la norma, en cuanto a que no existe reglamentación en lo referente al canje de cesiones para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas e Infraestructura y Equipamientos por otros terrenos en Suelo Rural.

Al respecto tenemos que la Secretaria de Planeación Municipal mediante Circular **PGOT No. 03 – 2013** reglamentó el canje de cesiones para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas en los niveles Sector Ciudad así como Equipamientos e Infraestructuras en los niveles Sector y Urbano Regional por otros terrenos en Suelo Urbano; pero no hizo extensivo el canje de cesiones de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas e Infraestructuras y Equipamientos por otros terrenos en Suelo Rural, encontrándose evidentemente un vacío en la norma.

Analizados los anteriores argumentos, se hace necesario que la Secretaria de Planeación Municipal de acuerdo a la facultad que le otorga el Artículo 3 del Decreto No. 1.1-0768 de 3 de Septiembre de 2007, y que se describe a continuación, expida el presente **Instructivo para la Planificación Municipal – IPM**.

*"El Instructivo para la Planificación Municipal (IPM), constituye en adelante el mecanismo a través del cual, el Departamento Administrativo de Planeación,*

86



## **IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL**

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

*desarrollará lo pertinente a las circulares de que trata el artículo 102 de la Ley 388 y el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, retomado en el Artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002" que establece "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".*

El Acuerdo 116 de 2000 sobre la Obligatoriedad de las Cesiones establece:

*"Artículo 92.- Obligatoriedad de las Cesiones: Están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y equipamientos locales, todos los procesos de urbanización, los equipamientos municipales y los desarrollos individuales destinados a industria, centros comerciales y los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué".*

*"Artículo 113 Obligatoriedad de las Cesiones: Están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y equipamientos locales, todos los procesos de urbanización; los desarrollos individuales destinados comercio, vivienda e industria; centros comerciales; los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué".*

la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 116 de 2000, permiten el canje de cesiones de Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas, Equipamientos e Infraestructuras municipales 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:*

- 1. Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la generación del mismo tipo de espacio público que originó el recurso.*
- 2. 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.*

86



## **IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL**

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

3. *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.**

*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:*

1. *Dinero en efectivo; estos recursos sólo se utilizarán en la inversión del equipamiento o infraestructura respectiva.*
2. *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 podemos observar el acuerdo 0116 de 2000 permitió el Canje de Cesiones para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas, de equipamientos e infraestructuras municipales, por dinero y por terrenos; pero el último canje de cesiones no se podía aplicar antes de la expedición de la Circular GPOT No. 03 - 2013, en cuanto no se ha reglamentado ni definido las áreas o zonas receptoras.

En la actualidad los desarrollos urbanísticos y de construcción a ejecutar en el perímetro urbano del Municipio de Ibagué podrán hacer canje de cesiones por otros terrenos en el sector urbano para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas en los niveles Sector Ciudad así como Equipamientos e Infraestructuras.

De lo anterior, se puede concluir que no existe y se hace necesario reglamentar lo referente al canje de cesiones para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas e Infraestructura y Equipamientos por otros terrenos en Suelo Rural.

### **ACLARACION DE NORMA**

En los desarrollos urbanísticos y de construcción a ejecutar en el perímetro urbano

*86*



## **JPM** INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO TÉCNICO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL – IBAGÜE  
Grupo Del Plan de Ordenamiento Territorial

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, así como Equipamientos e Infraestructuras podrán ser canjeados por terrenos en el Sector Rural; por lo tanto, hasta que el municipio de Ibagué defina las áreas receptoras, los interesados podrán proponer terrenos en suelo rural para el correspondiente canje, atendiendo las siguientes condiciones de orden técnico y legal:

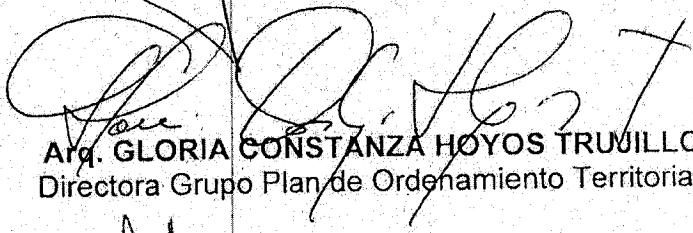
1. No pueden presentar pendientes superiores al Treinta (30%) por ciento, ni tener condicionamientos por amenazas naturales o antrópicas.
2. Deben estar vinculadas directamente a vías públicas y no podrán tener condiciones que impidan o restrinjan su uso público.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.
4. La localización de las áreas de cesión deben ubicarse en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

Para dar aplicación a lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previo el concepto técnico y jurídico expedirá la viabilidad o inviabilidad del canje solicitado, con el cual el curador urbano verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas emitiendo un pronunciamiento de conformidad con la norma.

Compúlsese copia de la presente circular a los Curadores Urbanos, y demás autoridades competentes, quienes deberán darle cumplimiento.

La presente circular se expide a los tres (03) días del mes de Marzo de 2014.

  
Arq. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES  
Secretario de Planeación Municipal

  
Arq. GLORIA CONSTANZA HOYOS TRUJILLO  
Directora Grupo Plan de Ordenamiento Territorial.

Elaboro: Arq. Carlos Montoya 

Revisó: Abog. Francy C. 