



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN 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.

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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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 —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



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

pendiente por definir el régimen aplicable al resto de la ciudad y a las áreas de desarrollo correspondientes a suelos de expansión urbana.

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

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1º. OBJETO:** El presente Decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones, modalidades y procedimientos mediante los cuales deberá efectuarse la compensación de las áreas de cesión urbanística obligatoria, en dinero o en otros inmuebles, 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 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Decreto aplica a todos los predios ubicados en **suelo urbano, de expansión urbana** del Municipio de Armenia (Quindío) 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.



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Este decreto no aplica al suelo rural, salvo en los casos expresamente autorizados en los corredores viales suburbanos.

**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.

**CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO:** Son aquellos bienes que todo urbanizador de proyectos que contemplen usos residenciales y/o industriales debe destinar para la conformación de espacios libres o edificados de propiedad pública, destinados a la prestación efectiva de los servicios básicos, de soporte de la ciudad o de movilidad, cuya función es la de facilitar el desarrollo armónico de la colectividad y pueden ser:

Equipamiento Local. Cesión al Municipio que comprende el suelo y la construcción de un espacio local esencial para garantizar el diálogo, el encuentro ciudadano, la deliberación y la capacitación de la comunidad.

**EQUIPAMIENTO ZONAL.** Cesión que comprende el suelo necesario para garantizar la cobertura de equipamientos indispensables para la prestación efectiva de los servicios básicos y de soporte de la ciudad, por medio del acondicionamiento, adecuación y/o construcción de la infraestructura e instalaciones necesarias para la satisfacción de necesidades de los habitantes.

**EQUIPAMIENTO DE ESCALA MUNICIPAL:** Se entiende por equipamiento de escala municipal aquel dotacional que, por su naturaleza, capacidad y función, presta servicios o



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

desarrolla actividades que benefician y están destinados a la totalidad de la población del Municipio , sin limitarse a un barrio o comuna específica. Estos equipamientos poseen un área de influencia que abarca la totalidad del territorio municipal, y son planificados para atender la demanda actual y futura de la ciudad, en concordancia con los lineamientos estratégicos establecidos en el Acuerdo Municipal.

**EL ESPACIO PÚBLICO:** 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 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 empedrado, 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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**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 que, por su calidad de urbanizador, propietario u ocupante de un predio cuyo desarrollo urbanístico 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.

### PARTE I

#### CAPÍTULO I

#### CÁLCULO, DESTINACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES

**ARTÍCULO 4°. 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 bajo las condiciones dispuestas en el VOL. 4-B DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE- COMPONENTE URBANO, el cual hace parte integral del Acuerdo 019 de 2009, en su artículo 6. DOCUMENTOS DEL P.O.T.

**ARTÍCULO 5°. 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 en todas las actuaciones de urbanización o parcelación en suelo urbano o 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. Hasta el cuarenta por ciento (40%) de esta cesión podrá destinarse a espacio público natural, siempre que cumpla con los criterios de accesibilidad, colindancia y continuidad con la red de espacio público efectivo del Municipio .

**ARTÍCULO 6°. 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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 7°. DESTINACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS:** Del 17% de las áreas de cesión obligatorias, como mínimo el sesenta por ciento (60%) deberán destinarse a la conformación y consolidación de espacio público construido, es decir, parques urbanos, zonas verdes recreativas, plazoletas, senderos peatonales, equipamientos comunales, canchas deportivas y demás infraestructura de recreación activa dotadas y equipadas. Estas áreas deberán ser accesibles, continuas y articuladas con la red de espacio público efectivo existente en el Municipio, garantizando su funcionalidad y la integración con el entorno urbano. Dichas áreas deberán garantizar la dotación de proyectos estratégicos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 019 de 2009.

Zona de cesión obligatoria para entrega al Municipio, 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 dichas franjas al Municipio, de conformidad con lo dispuesto en el ARTÍCULO 106. ELEMENTOS QUE DEFINEN EL MODELO DE OCUPACIÓN y en el Volumen 4B – Componente Urbano, conforme al esquema allí contenido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso podrán contabilizarse como áreas de cesión obligatoria las zonas clasificadas como suelo de protección ambiental o destinadas a la preservación de recursos naturales, conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y a los pronunciamientos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.”

**PARÁGRAFO SEGUNDO. DESTINO ESPECÍFICO SEGÚN EL TAMAÑO O IMPACTO DEL PROYECTO:** Del 17% de las áreas de cesión obligatoria, para los predios sin desarrollar que cuenten con áreas menores a 1.000 m<sup>2</sup>, deberán entregarse equipadas y dotadas para los usos de plazoletas, pequeños parques infantiles, jardines urbanos o zonas verdes ornamentales que contribuyan a la integración barrial y al mejoramiento del paisaje.

Del 17% de las áreas de cesión obligatoria, para los predios sin desarrollar que cuenten con áreas entre 1.001 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>, deberán entregarse equipadas y dotadas para los usos de parques de barrio, equipamientos comunales, áreas deportivas, y conectores peatonales con la red de espacio público existente.

En los predios sin desarrollar con áreas superiores a 5.001 m<sup>2</sup>, el 17% de la superficie deberá cederse equipada y dotada para la creación de parques, plazas, equipamientos educativos, culturales, deportivos y recreativos a escala urbana y regional, así como espacios de recreación activa de mayor escala y nodos de articulación de movilidad activa, conforme a los lineamientos estratégicos del numeral 3 del artículo 120 del Acuerdo 019 del 2009.

Este enfoque responde a la visión de ciudad compacta, equitativa y sostenible, donde el espacio público y los equipamientos colectivos son herramientas para mejorar la calidad de vida, fortalecer la identidad y promover la cohesión social.

**PARÁGRAFO TERCERO: INTEGRACIÓN 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:



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

- 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.

### **PARÁGRAFO CUARTO. CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA ORGANIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN:**

#### **A. Gran escala y cobertura suprabarrial**

- Las áreas de cesión obligatoria deben tener superficies continuas y suficientes para albergar usos colectivos de gran escala, con capacidad para atender a más de un barrio o sector, y vocación de centralidad urbana o regional.
- Parques urbanos, equipamientos educativos/culturales/deportivos, plazas de integración y nodos de movilidad deben superar los mínimos normativos y responder a la proyección demográfica, funcional y ambiental del sector.

#### **B. Dotación y equipamiento**

- Las áreas cedidas deben entregarse completamente dotadas: urbanismo, mobiliario, paisajismo, redes de servicios públicos, sistemas de accesibilidad universal, iluminación y equipamiento para el uso específico.
- El diseño debe contemplar criterios de flexibilidad, multifuncionalidad y sostenibilidad, integrando soluciones ambientales, de seguridad y de inclusión.

#### **C. Articulación e integración urbana**

- Priorizar localización estratégica como nodo de articulación de movilidad activa: conectividad peatonal, ciclorrutas, transporte público y acceso universal, potenciando la cohesión del tejido urbano.
- Integrar las áreas dotacionales con corredores ecológicos, microcuencas y paisajes de valor, en línea con la plataforma ambiental y la estructura ecológica principal.

## **CAPÍTULO II COMPENSACIONES DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 8°. 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 Municipio. Todas las compensaciones deberán estar debidamente justificadas y autorizadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la autoridad urbanística competente, garantizando que el resultado final responda a las necesidades de integración urbana, accesibilidad y calidad de vida para la población.



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 9°. 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:

A<sub>2</sub>= Área del predio sustituyente

A<sub>1</sub>: Área de cesión pública obligatoria que se pretende sustituir

V<sub>1</sub>: valor comercial del metro cuadrado de la cesión pública obligatoria que se pretende sustituir

V<sub>2</sub>: 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.
- Las áreas a ceder destinadas a equipamiento de escala ciudad 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 10°. 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 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,



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

se aplicarán las mismas reglas y formulas definidas para las compensaciones de cesiones públicas obligatorias en suelo urbano.

**ARTÍCULO 11°. 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 presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, 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 12°. 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 entidades autorizadas por la ley para tal procedimiento. 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 13°. VALOR DE LA COMPENSACIÓN:** El valor base para la compensación en dinero de las áreas de cesión obligatoria derivadas de actuaciones urbanísticas de urbanización 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso, el precio del avalúo comercial podrá ser inferior al valor del metro cuadrado de venta del respectivo proyecto de urbanización, según lo informado previamente al Departamento Administrativo de Planeación Municipal con fines de enajenación y dentro del trámite de solicitud de compensación ante dicha dependencia.



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 14°. 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 15°. 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 Secretaría de Planeación Municipal, que indique expresamente:
  - a) Normas urbanísticas aplicables,
  - b) Uso del suelo,
  - c) Índices urbanísticos,
  - d) Metros cuadrados del área de cesión a compensar,
  - e) Valor por metro cuadrado, y
  - f) Valor total a pagar por la compensación al Municipio de Armenia, Quindío.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO: Vigencia y actualización del avalúo.** El avalúo tendrá una vigencia de **seis (6) meses** contados 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 16°. 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, 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).



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

### 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 17°. 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 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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

**ARTÍCULO 18°. 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.



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

**ARTÍCULO 19°. DESTINACIÓN DE LOS INMUEBLES PROVENIENTES DE LA COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN:** El destino de los inmuebles provenientes de la compensación de las áreas de cesión, las cuales se establece de la siguiente manera:

Si la compensación es en dinero se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos 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.

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

El recaudo generado por concepto de edificabilidad adicional será destinado prioritariamente a la financiación de proyectos estratégicos para la ampliación y mejoramiento de los perfiles viales y la consolidación de la plataforma de espacio público en el Municipio de Armenia.

Asimismo, estos recursos podrán ser utilizados para la elaboración de estudios técnicos y demás acciones necesarias que contribuyan al desarrollo y fortalecimiento de la infraestructura vial y de espacio público en la ciudad, en concordancia con las prioridades definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos de planeación municipal.

### **CAPÍTULO III REGLAS ESPECIALES Y EXCLUSIONES**

**ARTÍCULO 20°. 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 21°. 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.

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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

### CAPÍTULO VI

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

**ARTÍCULO 22°. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS EN DINERO RECAUDADOS POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN:** Los dineros recibidos por concepto de compensación de las áreas de cesión pública obligatoria, serán destinados para la construcción y/o mantenimiento de equipamientos públicos en zonas de cesión en suelo de expansión urbana o suelo urbano; su valor se podrá destinar para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público.

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.

**ARTÍCULO 23°. DESTINACIÓN DE LAS COMPENSACIONES EN DINERO Y EN OTROS INMUEBLES:** Los bienes inmuebles producto de las compensaciones por concepto de áreas de cesión obligatoria 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 24°. RECAUDO Y ADMINISTRACIÓN:** El recaudo de los dineros provenientes de la compensación por concepto de cesiones obligatorias 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.

### **CAPÍTULO V DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES Y FINALES**



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

### **ARTÍCULO 25°. Requisitos y forma de presentación de las solicitudes de compensación de áreas de cesión.**

Las solicitudes de compensación de áreas de cesión urbanística obligatoria, 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:**

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



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 26°. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE CON EL QUE SE PRETENDE COMPENSAR LAS ÁREAS DE CESIÓN.** 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 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 27°. 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 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. Remisión a autoridad de control urbano. 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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, la entrega material de las áreas de cesión urbanística obligatoria se verificará mediante diligencia de inspección adelantada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando el acta respectiva suscrita por el urbanizador y la entidad competente. En el evento de verificarse un incumplimiento, en el acta se dejará constancia de las razones y se concederá un plazo no inferior a quince (15) días hábiles para subsanar, programándose una segunda visita de verificación. Si en esta persiste el incumplimiento, se hará efectiva la condición resolutoria de la licencia, y se dará traslado a la autoridad competente para iniciar las acciones sancionatorias correspondientes conforme a la Ley 388 de 1997, la Ley 1801 de 2016 y demás normas aplicables.

## PARTE II

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES 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 aplica 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 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:** La compensación en dinero por mayor edificabilidad o construcción adicional, para los proyectos en áreas de tratamientos de desarrollo, consolidación, mejoramiento integral y renovación urbana será al equivalente a 0.02 M2 por cada 1.0 M2 construido adicional.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La compensación en otro inmueble por mayor edificabilidad o



Nit: 890000464-3

### Despacho Alcalde

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

construcción adicional en áreas de tratamiento de desarrollo, será al ceder en sitio el 1% adicional de área neta por cada piso adicional para la conformación de espacio público. Dicho predio resultante no podrá localizarse fuera del área del proyecto urbanístico.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La Compensación para proyectos urbanísticos por mayor edificabilidad o construcción adicional en áreas de tratamiento de renovación urbana sujeto al desarrollo de Plan Parcial, podrán compensar en sitio el 50% del área de lote requerido y el otro 50% podrá ser compensado mediante el pago del mismo conforme a las disposiciones del párrafo anterior.

**ARTÍCULO 31° PAGO DE LA COMPENSACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD.** El pago de la edificabilidad adicional y/o derechos adicionales de construcción de proyectos urbanísticos para el suelo urbano y de expansión urbana y para este último previa adopción del respectivo plan parcial y en los casos que aplique conforme al artículo anterior se realizará a partir de la siguiente fórmula:

Donde

EA:  $(M2V * VM2) * 10\%$

Donde:

EA: Corresponderá a los metros cuadrados adicionales de construcción después de superar la altura máxima permitida en cada uno de los tratamientos urbanísticos.

M2V: Metros cuadrados vendibles, Corresponde los metros cuadrados adicionales de construcción después de superar la altura básica permitida, para este cálculo se descontarán las áreas comunes de la edificación como: cuartos de máquinas, escaleras, áreas de ascensores, pasillos o corredores de distribución a unidades privadas.

VM2: Valor metro cuadrado, Es el valor numérico que corresponde al valor de metro cuadrado del lote llevado a valores comerciales con proyecto, y su valoración se hará conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 28 de la Resolución 620 de 2.008 y/o su actualización emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Avalúo que se debe realizar por parte de profesionales certificados, y su costo será asumido por el propietario del predio.

Destinación específica: el recaudo generado por edificabilidad adicional será destinado para la construcción del proyecto estratégico de ampliación del perfil vial y consolidación de la plataforma de espacio público, y/o estudios técnicos que se requieran para consolidar dicho proyecto.

Porcentaje (10%): Corresponde a la participación de un lote en las ventas de un proyecto inmobiliario, este porcentaje, completará la gestión y financiación del suelo para la ejecución y desarrollo de las obras de movilidad y espacio público.

**ARTÍCULO 32°. DESTINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE COMPENSACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD:** Los dineros recibidos



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

por concepto de compensación por mayor edificabilidad, serán destinados para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, En consecuencia, podrán financiar:

- La formulación de estudios y diseños para el espacio publico
- La provisión de dotaciones para los espacios públicos generados;
- La sostenibilidad, operación y mantenimiento de los espacios públicos.
- financiación de proyectos estratégicos para la ampliación y mejoramiento de los perfiles viales.

Asimismo, la compensación por otro inmueble (lote de terreno) serán destinados y localizados **en sitio** o en la misma área de desarrollo del proyecto urbanístico para la provisión de espacio público

### **ARTÍCULO 33°. REQUISITOS Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE COMPENSACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD.**

Las solicitudes de compensación de áreas requeridas por 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:

#### **a) 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 requeridas por mayor edificabilidad.
- 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 anterioridad.
- Documento de identidad del solicitante o, en caso de persona jurídica, certificado de existencia y representación legal con copia del documento del representante legal.
- Datos de contacto del solicitante y/o apoderado.

#### **b) Requisitos específicos para la compensación en dinero por mayor edificabilidad:**

- Avalúo comercial actualizado (vigencia máxima 30 días), realizado por perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores respecto valor de metro cuadrado del lote llevado a valores comerciales con todo el proyecto.
- Informe técnico-jurídico conforme a las disposiciones del presente acto y demás complementarios que justifique la compensación por mayor edificabilidad para el desarrollo del respectivo proyecto urbanístico.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

### c) **Requisitos específicos para la compensación en otro inmueble por mayor edificabilidad:**

- Identificación del predio ofrecido en compensación, con cédula catastral, matrícula inmobiliaria, plano topográfico georreferenciado, y carta catastral.
- 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.
- El inmueble ofrecido deberá estar libre de gravámenes y no podrá encontrarse construido, salvo disposición expresa por un acto respectivo.

### **ARTÍCULO 34º. TRÁMITE PARA LA COMPENSACIÓN MAYOR EDIFICABILIDAD:**

Cuando la compensación de construcción adicional en los casos descritos en el presente capítulo , se surtirá el siguiente trámite:

Previo al trámite realizado ante la Curaduría, el interesado presentará ante el Departamento Administrativo de Planeación, las solicitudes de compensación por mayor edificabilidad deberán contener como mínimo los siguientes documentos, so pena de ser rechazado de plano:

- Identificación del solicitante interesado en realizar la compensación.
- 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.
- 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.
- Copia de la Escritura Pública.
- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- Cuando se trate de Persona jurídica, deberá anexar certificado de existencia y representación legal, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
- Cuando se trate de persona Natural, deberá anexar fotocopia de la cédula de ciudadanía
- El Departamento Administrativo de Planeación determinará que el interesado cumple con las condiciones exigibles para la compensación por mayor edificabilidad y certificará el área de aprovechamiento a compensar siempre y cuando haga parte del área de desarrollo urbanístico propuesto.



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

- 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 a lugar, conforme a las condiciones técnicas que se describen en el presente capítulo .
- En los casos de la ubicación del inmueble con el que se van a compensar las áreas requeridas por mayor edificabilidad, sea inconveniente para el Municipio o no cumpla con los requisitos frente al desarrollo urbano el 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.
- En caso de que el área del lote propuesto sea superior al equivalente del área a compensar, el interesado deberá realizar la subdivisión, alindamiento y amojonamiento de la respectiva área a ceder.
- El interesado en compensar en valor equivalente a la edificabilidad adicional deberá allegar el respectivo avalúo comercial e identificar de las mismas a las disposiciones del presente acto.
- 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.
- De ser aprobado el avalúo, se elaborará el correspondiente acto administrativo para la compensación de las áreas requeridas por mayor edificabilidad.
- En firme la Resolución que autorizó la compensación, podrán adelantarse los pasos subsiguientes a la expedición de la respectiva licencia urbanística, para el caso de la compensación en sitio, deberá registrarse junto con la escritura pública, en la cual se incluirá una cláusula donde se exprese que este acto constituye la compensación por mayor edificabilidad como obligación urbanística a favor del Municipio de Armenia. Una vez realizado lo anterior, para la entrega a satisfacción del predio al Municipio , el Departamento Administrativo de Planeación deberá recibir dotada y construida la parte que corresponda a espacio público efectivo.
- 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.



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

- 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.
- 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.
- 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.

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

- Ser otorgados por el titular del predio o de la licencia urbanística del proyecto.
- 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).
- El poder debe especificar con claridad el objeto del trámite y no presentar tachaduras ni enmendaduras.

**ARTÍCULO 35°. 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 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 36°. 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 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



Nit: 890000464-3

## Despacho Alcalde

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

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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.

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 37°. TÉRMINOS PARA RESOLVER LAS SOLICITUDES.** Toda solicitud de compensación en dinero o mediante otros inmuebles por concepto de áreas de cesión 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 38°. PETICIONES INCOMPLETAS, DESISTIMIENTO TÁCITO:** Las solicitudes de compensación en dinero o mediante otros inmuebles por concepto de áreas de cesión en suelo urbano o 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.



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

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

**ARTÍCULO 39°. 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 40°. VIGENCIA:** El presente Decreto **tendrá vigencia a partir de la fecha de su publicación**, y deroga expresamente 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  
Jhoan Sebastián Aristizábal Hernández – Abogado Contratista – DAPM  
José Arley Herrera Gaviria – Director – DAJ  
Lina María Mesa Moncada – Asesora – Despacho



Nit: 890000464-3

**Despacho Alcalde**

DECRETO Número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Vo. Bo. Despacho:

**BORRADOR - PARA COMENTARIOS**