


<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 02	
	Página 1 de 13	

**DECRETO 022 DE 2014**  
(25 de febrero)

**Por medio del cual se reglamentan las obligaciones urbanísticas previstas en el Acuerdo 022 de 2009, Plan Básico de Ordenamiento Territorial**


La Alcaldesa de Sabaneta, de conformidad con la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y las disposiciones contenidas en del Acuerdo Municipal 022 de 2009 por el cual se revisa y ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sabaneta, y

**CONSIDERANDO**

1. Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 establece que *"Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley."*
2. Que la Corte Constitucional ha definido las cesiones obligatorias gratuitas como *"aquellas que deben hacer los propietarios de los predios con fines urbanísticos a favor del distrito; dichas zonas se destinan al uso público como vías, parques, zonas verdes, entre otros, sin que para ello medie pago de indemnización por ser un acto de enajenación voluntaria que el Estado puede exigir en ejercicio de sus facultades para dictar normas de planificación urbanística"* (T-575 de 2011 M.P. Juan Carlos Henao P.).
3. Que en consecuencia, las cesiones obligatorias constituyen una carga urbanística que han de soportar los propietarios en justa compensación por el beneficio que obtienen como consecuencia de la urbanización.
4. Que en el mismo sentido el Consejo de Estado ha reiterado la importancia de las áreas de cesión pública y la obligación de destinarlas al uso común; por ejemplo el alto tribunal considera que *"Las áreas de cesión obligatoria gratuita son definidas por el artículo 5o. de la ley 9 de 1989, como "el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes", señalando en su inciso segundo, entre otras, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal,*

*Amey*




<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 02	
	Página 2 de 13	

como vehicular, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, los parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, etc, y en general "todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo". Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Están destinadas a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. Por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución. (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, enero 27 de 2011 C.P. María Claudia Rojas Lasso, Rcd. **15001-23-31-000-2002-02582-01(AP)**)

5. Que el ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado a través del Acuerdo 22 de 2009 definió en su artículo 162 que "La obligación a ceder para zonas verdes y equipamientos se crea en todos los desarrollos mediante plan parcial; para los procesos de urbanización en zonas de consolidación y para los desarrollos constructivos individuales en lotes mayores a 450 metros cuadrados y que den como resultado más de diez unidades de vivienda."; así mismo, el artículo 165 del PBOT definió la obligación de efectuar cesiones por proyectos arquitectónicos reglamentando que "la cesión se define en función de los metros cuadrados construidos mediante porcentaje, el cual será compensado en dinero, terrenos o en especie como aporte del proyecto al sistema estructurante del espacio público efectivo del sector y un porcentaje no mayor al 30% de dicha compensación se destinará para los proyectos de escala Municipal. Para este efecto los porcentajes aplicables son los que se determinan en el siguiente cuadro (cuadro número 11)"
  
6. Que el artículo 7 de la Ley 09 de 1989 permite compensar en dinero las áreas de cesión pública al autorizar que "Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

*Quij*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 02	
	Página 3 de 13	

7. Que el artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece la necesidad que las normas urbanísticas se ajusten a los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
8. Que en desarrollo de los principios de simplicidad (*las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control*) y transparencia (*el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios*), es necesario establecer la forma en la que los interesados en desarrollar proyectos urbanísticos y constructivos deben cumplir con las obligaciones urbanísticas derivadas de las licencias.
9. Que las normas procedimentales se consideran complemento de las normas sustantivas y garantía del cumplimiento del principio constitucional de respeto por el debido proceso.
10. Que se hace necesario reglamentar el Fondo de Compensaciones que se creó por medio del artículo 170 del Acuerdo 22 de 2009.

En razón de lo anterior,

#### DECRETA

**Artículo 1. AMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Decreto se aplicará a las cesiones urbanísticas que deban efectuarse por parte de los titulares de licencias, tanto las que se efectúen en suelo y construcción, como los recursos generados por los procesos de compensación, en los términos y condiciones que a continuación se establecen.


**Artículo 2. MODALIDADES DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Se entiende por modalidades de pago para efectos del presente decreto, al conjunto de alternativas que se encuentran dentro de las disposiciones legales vigentes en el municipio de Sabaneta y que describen a continuación:

- a. Pago en suelo para espacio público y equipamientos y construcción de equipamientos en el predio para el cual se otorgó la licencia urbanística.
- b. Pago en suelo para espacio público y equipamientos y construcción de equipamientos en un predio diferente al que es objeto de la licencia urbanística.
- c. Pago en dinero por concepto de suelo para espacio público y equipamientos y construcción de equipamientos.
- d. Compensación en proyectos municipales por concepto de suelo para espacio público y equipamientos y construcción de equipamientos, definidos en el Plan de Desarrollo Municipal.

**Parágrafo.** Las totalidad de las modalidades anteriormente descritas deberán compensar en dinero en 30% del monto estimado el cual deberá ser cancelado previo al otorgamiento de la licencia urbanística, el restante 70% deberá ser pagado

*[Firma]*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 4 de 13</b>	

conforme al plan de pago acordado con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces en el Municipio de Sabaneta, acogiendo cualquiera de las otras modalidades indicadas en el presente decreto según lo dispuesto por el comité creado mediante Decreto 059 de Abril 5 de 2013.

**Artículo 3. CUANTIFICACIÓN, Y VALORACION DE LAS OBLIGACIONES.** De conformidad con las disposiciones reglamentarias vigentes la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial adelantará el proceso de cuantificación y valoración de las obligaciones acorde con el siguiente procedimiento:

**CUANTIFICACIÓN.** Previamente a la expedición de la licencia urbanística respectiva, se cuantificará la obligación de las cesiones urbanísticas gratuitas, acorde con las previsiones contenidas en el artículo 162 y siguientes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**VALORACIÓN.** Se efectuará con base en lo previsto en el artículo 28 de la Resolución 620 de 2008, que define la obligación de realizar dicho avalúo a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto, cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, el avalúo debe realizarse, para definir el valor total de la obligación correspondiente a la cesión de suelo.

Cuando se pretenda avaluar la cesión correspondiente a la construcción de equipamiento, para la misma se procederá a la liquidación conforme el valor del m2 definido por la Administración Municipal confrontado con el valor de construcción según presupuesto presentado por el titular de la licencia urbanística generadora de la obligación


**Parágrafo 1.** Para llevar a cabo la valoración a la que se hace referencia en el presente decreto, el titular del trámite de licencia, deberá presentar el respectivo avalúo vigente conforme se describe en el presente artículo, realizado por evaluador debidamente acreditado. El monto de la obligación y su estructura de pagos será notificado al interesado previo al otorgamiento de la licencia a fin de que este proceda con lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 2 del presente decreto.

**Parágrafo 2.** Esta valoración se incorporará en el Acto Administrativo por medio de la cual se otorga la licencia urbanística, acorde con lo previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, indicando además el monto restante que está pendiente de pago el cual será notificado en acto administrativo que se constituye en el acuerdo de pago de las mismas, el cual se expida después de concepto emitido por el Comité de Cargas Urbanísticas o la dependencia que tenga la facultad de llevarlo a cabo.

**Parágrafo 3.** Si el titular de la licencia incumple los plazos pactados en el acuerdo de pago, no solo se incrementará el valor en el IPC definido durante el tiempo moratorio, sino que el acto administrativo prestará mérito ejecutivo y por tanto la

*[Firma manuscrita]*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 5 de 13</b>	

administración podrá iniciar el procedimiento por jurisdicción coactiva y/o cobro coactivo, según el caso.


**CAPÍTULO I**  
**DEL PAGO DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS EN SUELO**

**Artículo 4. CARACTERISTICAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS EN SUELO.** La localización y destinación de los predios que serán objeto de cesión obligatoria gratuita, debe responder a las condiciones que se describen a continuación:

- a. Los predios destinados al cumplimiento de la obligación urbanística no podrán localizarse en zonas de amenaza alta por inundación o zonas de alto riesgo por remoción en masa, salvo cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - Las zonas con pendientes superiores a cien por ciento (100%) o que según los resultados de los estudios geológicos no sean aptas para desarrollarse urbanísticamente, serán consideradas como suelo de protección. Estas zonas podrán ser recibidas como parte de la cesión y serán destinadas para áreas o zonas verdes en proporción dos (2) a uno (1) así: los dos (2) metros cuadrados de dicho suelo de protección se computará como un metro cuadrado efectivo de área para recreación, parques, jardines y zonas verdes. Los suelos sujetos a esta calificación no podrán superar el 50% del total de la obligación urbanística que por el concepto de suelo para espacio público y equipamientos haya sido calculada.
  - Cuando el terreno tenga una pendiente entre el veinticinco por ciento (25%) y cincuenta por ciento (50%) de pendiente, la relación será de uno punto cinco a uno (1.5) metros cuadrados a un (1) metro cuadrado. Cuando sea inferior al veinticinco por ciento (25%), la relación será de 1 metro cuadrado a 1 metro cuadrado.
  - Los retiros de las quebradas y de los cuerpos de agua que no estén catalogados como predios inundables, o zonas con presencia de escorrentías, serán aceptadas como áreas de cesión si son tratadas como parque o zona verde con frente a una vía vehicular o peatonal.
  - En las zonas de amenaza media por inundación se podrán localizar teniendo en cuenta tal condición para la definición de los componentes funcionales de los espacios públicos a desarrollar.
- b. Se debe ceder mínimo el treinta por ciento (30%) de la obligación en un solo predio. Se entiende por un solo globo de cesión el área que no está interrumpida por áreas de dominio privado. El resto de la cesión no podrá estar compuesta por áreas residuales que no cumplan su funcionalidad como espacio público.
- c. Deberá garantizarse el acceso al predio desde vía vehicular de carácter público.
- d. Los predios a ceder deben adecuarse para su utilización como espacio

*Chuy*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 6 de 13</b>	

público y/o equipamiento público acorde con los estándares y condiciones de manejo de espacio público que se encuentren adoptadas en la normativa vigente.

- e. En todo caso debe garantizarse el acceso de personas con movilidad reducida.
- f. Las áreas de cesión correspondientes a equipamientos comunales no podrán ubicarse en terrenos inundables o con pendientes superiores al 25%.
- g. Las áreas correspondientes a antejardines, por fuera de la sección pública reglamentaria, podrán ser aportados como parte de las obligaciones cuando se integren de forma directa al espacio público conformando bulevares, parques lineales o zonas verdes aceptadas por el Municipio.
- h. Las áreas de cesión para zonas verdes y equipamiento comunal entregadas al Municipio no podrán quedar interrumpidas por áreas de destinación privada que impida el disfrute del espacio público. La única fragmentación aceptable es la generada por suelos clasificados como de protección ambiental que también sean entregados al Municipio en las proporciones que se indican en el presente artículo.


**Artículo 5. CONDICIONES PARA EL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN A OTRO SECTOR.** Cuando el sector en el que se pretenda desarrollar el proyecto urbanístico se encuentre dotado de espacio público y equipamiento que permita atender a la población que se va a localizar en la zona, podrá trasladarse el cumplimiento de la obligación a otra zona del Municipio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se deberá promover la localización de las cesiones obligatorias gratuitas en las zonas donde se generan los impactos por el proyecto urbanístico a desarrollar.
- b. Se deberá priorizar el desarrollo en estas zonas, de aquellos proyectos de espacio público y equipamiento calificados como estratégicos y/o de escala municipal por parte de la administración municipal.
- c. Cuando la zona donde se generan impactos por el desarrollo del proyecto urbanístico se encuentre suficientemente dotada, se cumplirá la obligación en aquellos sectores con los indicadores más bajos o mayor déficit de espacio público y equipamientos, acorde con las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento territorial.

**Parágrafo 1.** Para el traslado de la obligación a otros sectores se deberá llevar a cabo el análisis al interior de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial en donde se determine la conveniencia y procedencia del traslado, incorporando el análisis de valor de suelo en el lugar donde se encuentra el proyecto urbanístico y/o arquitectónico que es el generador de la obligación y el valor del suelo del predio objeto de cesión localizado en otro sector al interior del municipio acogiendo las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC o la que haga sus veces.

*Quij*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 02	
	Página 7 de 13	

## CAPÍTULO II DE LA COMPENSACIÓN EN DINERO

**Artículo 6. PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN DINERO.** Cuando las áreas a ceder por concepto de obligaciones urbanísticas no cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos precedentes, podrá aceptarse su compensación en dinero, conforme a las disposiciones que a continuación se establecen y a lo definido en el artículo 170 del Acuerdo 022 de 2009.

**Artículo 7. DEL PAGO EN DINERO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Cuando las obligaciones correspondientes a cesiones de suelo se cancelen en dinero, la suma a pagar será determinada de la siguiente forma:

Para espacio Público:

- a. Una vez establecida el área a ceder en el proyecto, el solicitante deberá anexar el respectivo avalúo comercial del proyecto, realizado por un evaluador acreditado, donde conste el valor por metro cuadrado conforme a las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC o la que haga sus veces.
- b. Dicho valor será multiplicado por el área a ceder dando como resultado el monto objeto del respectivo pago.

Para Equipamientos:

- c. Una vez establecida el área a ceder en el proyecto, el solicitante deberá anexar el correspondiente presupuesto de obra con los costos directos del proyecto, objeto de construcción o desarrollo, avalado por un ingeniero o arquitecto debidamente acreditado, donde conste su valor por metro cuadrado; en todo caso la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial será la dependencia encargada de validarlo o de establecer el valor del metro cuadrado de construcción de acuerdo a las disposiciones internas que dicho despacho establezca una vez analice las condiciones particulares del proyecto en lo referido a su tipología y condiciones de venta del mismo.
- d. Dicho valor será multiplicado por el área a ceder dando como resultado el monto del respectivo pago.


**Parágrafo 1.** En las zonas de Tratamiento de Consolidación, cuando no sea posible la localización de las áreas de cesión dentro del área de intervención deberá compensarse en dinero, terrenos o en especie; los dineros que se produzcan se manejarán a través del Fondo de Compensaciones y se destinarán para la generación, mejoramiento o recuperación del sistema estructurante de espacio público del sector y/o equipamiento municipal, priorizando los proyectos definidos en el Plan de Desarrollo.

**Parágrafo 2.** La estimación y mecanismo de pago, así como los porcentajes que se fijen para el respectivo pago deberán surtir el procedimiento que se determina en los artículos 1 y 2 del presente decreto.

**Artículo 8. DESTINO DE LOS RECURSOS.** El monto cancelado por concepto de

*[Firma]*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 8 de 13</b>	

obligaciones urbanísticas ingresará al Fondo de Compensaciones definido en el artículo 170 del Acuerdo 022 de 2009, el cual se registrará por el Decreto 138 de Junio 15 de 2011 o por las normas que lo modifiquen o adicionen

El fondo de compensaciones constituye un mecanismo de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable, sin personería jurídica, que permite recaudar, orientar y administrar recursos, en los casos autorizados por las normas vigentes, para cumplir con los objetivos específicos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el presente Decreto.

**Artículo 9. ESTIMACION Y MECANISMO DE PAGO DE LAS ZONAS DE CESION A COMPENSAR.** Cuando la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial autorice el pago compensatorio de cesiones obligatorias gratuitas, previamente a la expedición de la licencia de urbanismo o de construcción, de acuerdo con el proyecto sometido a su consideración y una vez cuente con el avalúo o presupuesto de obra, según sea el caso, al que se hace referencia en el artículo 7 del presente decreto; se multiplicarán los metros cuadrados de cesión pública que se deben compensar por el valor estimado del metro cuadrado de cesión; el resultado será el valor que el titular de la licencia debe cancelar, ésta dependencia expedirá un oficio en el cual definirá los metros cuadrados de cesión pública y monto en dinero que estos representan así como la estructura de pagos que se determine para el proyecto en cuestión.

Una vez la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial cuente con el respectivo pago inicial conforme lo pactado en el acuerdo de pago y además se haya dado cumplimiento a las demás disposiciones en materia de licenciamiento urbanístico contenidas en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen o adicionen; procederá a expedir el Acto Administrativo por medio de la cual se otorga la licencia urbanística, indicando además el monto restante que está pendiente de pago.


**Parágrafo 1.** El acuerdo de pago suscrito ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial será remitido a las entidades competentes del recaudo de los tributos municipales en aras de su seguimiento y control. Copia del recibo de pago de la compensación expedida por la dependencia competente, se allegará al expediente de trámite de la licencia y una vez llevada a cabo la cancelación total del monto fijado se deberá allegar el respectivo paz y salvo expedido por la entidad competente, a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

**Parágrafo 2.** Hasta tanto se acredite, el pago del primer monto o el documento que garantice el pago al fondo de compensaciones de que trata este decreto, no se expedirá la respectiva licencia urbanística. Cuando el interesado aporte la certificación del citado pago, en el acto administrativo que contenga la licencia se fijará el plazo pactado conforme lo indicado en el artículo 2 del presente decreto, dejando expreso que su incumplimiento constituye condición resolutoria de la licencia de urbanismo y/o de construcción o del acto de reconocimiento.

*[Firma manuscrita]*





<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 02	
	Página 9 de 13	

**CAPITULO III**  
**DE LA COMPENSACIÓN EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE INTERÉS MUNICIPAL**


**Artículo 10. ALCANCE.** Cuando la Administración considere necesario o el solicitante de la licencia lo proponga, la Administración Municipal podrá aceptar el pago en especie de las cesiones obligatorias gratuitas a través de la ejecución de obras de espacio público y construcción de equipamientos en proyecto de interés municipal.

**Artículo 11. PROCEDIMIENTO.** Para el desarrollo de las obras correspondientes al pago en especie de las obligaciones urbanísticas, se procederá de la siguiente forma:

- a. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, en el acto administrativo mediante el cual otorga la respectiva licencia urbanística, consagra el valor del metro cuadrado del suelo que constituye la obligación urbanística y fija el monto asignado conforme al avalúo debidamente acreditado y presupuestado de obra según lo dispone el Artículo 168 del Acuerdo 022 de 2009. El proyecto hacia el cual se direccionarán los recursos anteriormente indicados, será definido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, previo concepto del Comité creado mediante Decreto 059 de Abril 5 de 2013, y será fijado en el acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia urbanística o mediante acto administrativo posterior conforme las condiciones particulares de la compensación.
- b. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial remitirá a la Secretaría de Obras Publicas o la dependencia que haga sus veces, los actos administrativos de que trata este artículo, esto con el fin de que dicha dependencia proceda a llevar a cabo la notificación al interesado de las especificaciones técnicas, constructivas y de diseño, que deberán acogerse para el desarrollo de la obra hacia la cual se destinarán los recursos definidos en el literal anterior.
- c. Con base en las especificaciones técnicas, el titular de la licencia deberá presentar ante la Secretaría de Obras Publicas o la dependencia que haga sus veces, el presupuesto de obra con los respectivos análisis de precios unitarios –APU, para que este sea evaluado y aceptado por dicha dependencia. También se deberá acreditar el constructor que será responsable de la ejecución del proyecto asignado, conforme a las directrices emanadas de la administración municipal. La Secretaría de Obras Públicas o la dependencia que haga sus veces notificará al interesado de las condiciones generales, tanto técnicas como económicas, bajo las cuales procederá a la ejecución de la obra y suscribirá con él los documentos requeridos para dar cabal cumplimiento a las condiciones pactadas.

*Quiny*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 10 de 13</b>	

**Parágrafo 1.** Será responsabilidad del titular de la licencia establecer dentro del presupuesto de la obra los honorarios correspondientes al pago de la interventoría que hará el profesional designado por la administración municipal para garantizar el cumplimiento de las obras en las condiciones de calidad y diseño que se hubieren aprobado, bajo la supervisión de la Secretaría de Obras Públicas o la dependencia que haga sus veces.

**Parágrafo 2.** Será responsabilidad del titular de la licencia urbanística, otorgar las garantías por los amparos que considere necesarios la administración municipal para asegurar la correcta y cumplida ejecución de la obra por medio de la cual se están compensando las obligaciones urbanísticas de conformidad con el Decreto reglamentario 1510 de 1013 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 12. CONCENTRACION DE COMPENSACION DE OBLIGACIONES EN PROYECTOS DE INTERES MUNICIPAL.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando sea necesario concentrar en un mismo proyecto la compensación de obligaciones urbanísticas de diferentes proyectos a licenciar, se procederá conforme a las siguientes consideraciones

- a. Los titulares de las licencias urbanísticas presentarán a la Administración Municipal la propuesta de coordinación para el desarrollo de la obra, fijando de manera precisa la forma de cumplimiento de las obligaciones fijadas a cada proyecto urbanístico.
- b. En caso tal de que la obra se encuentre en curso y la compensación que se pretenda efectuar no se hubiera determinado con anterioridad al inicio de la obra, los titulares de las respectivas licencias urbanísticas deberán acordar con el respectivo contratista designado, los términos generales de la ejecución de la obra previa aprobación por parte de la Secretaria de Obras Publicas o la dependencia que haga sus veces.
- c. Los titulares de las licencias deberán remitir a la Administración Municipal el acuerdo al que se hubiere llegado para el cumplimiento de la obligación urbanística, el cual se garantizará con una póliza de cumplimiento de conformidad con las previsiones del Decreto 1510 de 2013.


**Parágrafo.** Una vez cumplida la compensación a la que se hace referencia en los artículos 11 y 12 del presente decreto, la Secretaría de Obras Publicas deberá remitir a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, copia del acto administrativo con el cual se certifica el cumplimiento total de las obligaciones fijadas.

#### CAPÍTULO IV DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 13.** Las Secretarías de Planeación y Desarrollo Territorial y Hacienda, serán las encargadas de determinar los mecanismos de fiscalización para el debido cobro de las obligaciones por concepto de suelos de espacio público y equipamientos y construcción de equipamientos conforme a la modalidad de pago en dinero descrita

*Almey*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 02	
	Página 11 de 13	

en el presente decreto.

**Artículo 14.** La Secretaría de Obras Públicas será la encargada del debido direccionamiento de las obligaciones urbanísticas que se ejecuten en la modalidad de compensación que se establece en el presente decreto, además avalará los respectivos presupuestos, estudios previos, actas de interventoría y demás actuaciones que se den en el marco de la ejecución del contrato, solo hará la interventoría directa de las obras en cuestión en los casos donde la misma dependencia lo determine, de lo contrario se deberá cumplir con lo que ella disponga al respecto conforme lo dispuesto en el artículo 11 del presente decreto.

**Artículo 15.** La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial en ejercicio de las competencias fijadas por el artículo 63 del Decreto 1469 de 2010 será quien ejerza el seguimiento a todas y cada de las obligaciones que sean generadas en el marco de las respectivas licencias urbanísticas mediante la implementación del VoBo de Obligaciones Urbanísticas emitido por las dependencias involucradas según la modalidad definida para ello.

**Artículo 16.** La Secretaría de Servicios Administrativos o la dependencia que haga sus veces que se encuentre encargada del manejo de los bienes inmuebles municipales, establecerá el mecanismo necesario para garantizar el cumplimiento de las disposiciones de los artículos 58, 59 y 60 del Decreto 1469 de 2010 en lo referido al recibo de obras y predios a manera de pago de cargas urbanísticas en suelo o en proyectos arquitectónicos ejecutados sobre bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Sabaneta, así como establecerá el mecanismo de entrega a la entidad encargada de su administración y manejo.


**Parágrafo:** Conforme a las disposiciones contenidas en el parágrafo 2 artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, se determina que hacen parte integral de los requisitos para la obtención del certificado de permiso de ocupación, el respectivo certificado y/o documento que determine el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas para el proyecto urbanístico que corresponda, expedido por las dependencias encargadas conforme la modalidad de pago o compensación de obligaciones urbanísticas definidas en el presente decreto.

**Artículo 17. ENTREGA DE CESIONES.** Con base en lo previsto en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, el beneficiario de la licencia urbanística cuenta con un tiempo máximo seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación y en todo no podrá superar los seis (6) meses después de terminado el proyecto debidamente licenciado, para proceder a la entrega material de la totalidad de las áreas de cesión obligatoria gratuita, debidamente dotadas, conforme a las disposiciones municipales y a lo previsto en la correspondiente licencia urbanística.

**Parágrafo:** En todo caso, el tiempo estipulado en el presente artículo, deberá coincidir con el plazo para el pago de las obligaciones de que trata el parágrafo del artículo 2 del presente decreto.

*[Firma manuscrita]*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 12 de 13</b>	

**Artículo 18. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE LAS CESIONES URBANISTICAS.** Para la recepción de las áreas de cesión que se entreguen en suelo o construcción de equipamientos, se procederá de la siguiente forma:

- a. El titular de la licencia solicitará a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial la programación de una inspección ocular que permita constatar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la correspondiente licencia en relación con las obligaciones urbanísticas.
- b. La Administración Municipal comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los quince (15) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- c. La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal, levantando un acta de la inspección suscrita por el titular de la licencia y la entidad municipal competente.
- d. El acta de inspección equivaldrá al medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del titular establecidas en la respectiva licencia.
- e. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al titular de la licencia para ejecutar las obras o actividades que den solución, so pena de hacer efectivas las garantías.
- f. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia o el proyecto en donde se llevó a cabo la compensación, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.
- g. Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se dará traslado a la dependencia competente, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y para hacer efectivas las garantías.
- h. Una vez surtidos los trámites anteriores de manera favorable, la dependencia competente, procederá a la expedición del acto administrativo mediante el cual proceda a otorgar el recibo definitivo de las áreas de cesión de que trata el presente artículo conforme a lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010.


**Parágrafo 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

**Artículo 19. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la

*Quintana*



<b>DECRETO No.022</b> <b>FECHA: 25 de febrero de 2014</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 02</b>	
	<b>Página 13 de 13</b>	

urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Parágrafo. Con el recibo de obra y/o permiso de ocupación, según el caso, se verificará el cumplimiento total o parcial de las obligaciones urbanísticas y constructivas establecidas en las licencias respectivas.

**Artículo 20. ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES.** Conforme a las normas nacionales vigentes, los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al municipio, o éste a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la dependencia competente efectuará el recibo de las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.

**ARTÍCULO 21. APLICACIÓN.** El presente Decreto tendrá un periodo de tres (3) meses para su aplicación, tiempo en el cual se deberá hacer la socialización con las dependencias vinculadas al proceso.

**ARTÍCULO 22. VIGENCIA.** El presente decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Sabaneta a los veinticinco (25) días del mes de febrero de 2014.

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

  
**LUZ ESTELA GIRALDO OSSA**  
 Alcaldesa



