

DECRETO No. ( **0102** ) de 2018  
**08 FEB 2018**

**"POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE COMPENSACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE -EES- Y ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, Y SE REGLAMENTA EL CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR DERIVADO DE LA CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO"**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE MANIZALES, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el artículo 311 y el numeral 1° del artículo 315 de la Constitución Política, numeral 6° literal a), del artículo 91 de la ley 136 de 1994, modificado por el art. 29 de la Ley 1551 de 2012; artículo 49 de la Ley 388 de 1997; el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015; y los artículos 29, 50 y 145 del Acuerdo Municipal N° 0958 de 2017, y:

**CONSIDERANDO**

Que la Ley 388 de 1997 determina en el artículo 2°, que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: "1. La función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular. 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios".

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece lo siguiente: "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que en virtud del artículo 49 de la Ley 388 de 1997, titulado "Fondos de Compensación", se autoriza a la Administración Municipal para constituir fondos como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas.

Que en los artículos 29 "INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA EES DE MANIZALES" y 50 "ACCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS PAR EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales", se contempla el Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público como instrumento de financiación para alcanzar las políticas, objetivos, estrategias, acciones y proyectos, tanto de la Estructura Ecológica de Soporte como del Sistema de Espacio Público.

Que en los referidos artículos, se determina que los recursos provenientes de los pagos por compensación que realicen los particulares por concepto de cargas urbanísticas de espacio público y áreas de cesión pública en el POT, ingresarán a una cuenta denominada Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público.

Que el numeral 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que hace parte integral del POT, dispone lo siguiente:

**"(...) PARÁMETROS GENERALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

*En todos los casos, las cesiones para espacio público y equipamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:*

1. Toda actuación urbanística de urbanización o parcelación, luego de descontar del área bruta las áreas para la localización de la 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, deberá dejar las áreas de cesión para espacio público y equipamientos colectivos. Las áreas de cesión obligatorias harán parte del área neta urbanizable y deberán ser incorporadas y entregadas materialmente al municipio de conformidad con lo estipulado en los artículos 2.2.6.1.4.6 a 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
2. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos será de 800 m2 en licencias de urbanización, y de 450 m2 en licencias de urbanización VIS y VIP.
3. Por lo menos el 50% del total de las áreas de cesión para espacio público y equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno. El porcentaje restante se distribuirá en globos de terreno no menores a 800 m2 (en licencias de urbanización), y de 450 m2 (en licencias de urbanización VIS y VIP).

4. Los polígonos de las áreas de cesión deberán permitir que en cualquier superficie interior pueda ubicarse un rectángulo de mínimo quince metros por veinte metros (15m x 20m).
5. Se deberá garantizar el acceso a las áreas de cesión desde una vía pública vehicular con un frente mínimo de 15 metros lineales. En aquellos casos en que se entregue el área de cesión en un sólo globo de terreno, se deberá garantizar que ambas (espacio público y equipamiento) tengan frente sobre vía pública y el frente mínimo de cualquiera de los dos sea de 7 metros lineales.
6. El área de cesión mínima para espacio público y equipamientos en licencias de parcelación será de 4.000 m<sup>2</sup>. En licencias de parcelación las áreas de cesión deberán quedar en área neta urbanizable.
7. Las áreas de cesión para equipamientos en suelo suburbano deberán ser objeto de compensación al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal -EEP- y Espacio Público, que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
8. Cuando las áreas de cesión para espacio público y equipamientos no cumplan con las áreas mínimas y los requisitos señalados anteriormente, deberán ser compensadas al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica Principal -EEP- y Espacio Público que será reglamentado en un término no mayor a un año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial; o trasladadas a un proyecto de ciudad definido en el POT (Espacio Público y Estructura Ecológica Principal) según las áreas receptoras, priorizadas e identificadas en el numeral 2.2.1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte para las áreas en ámbito de aplicación de instrumentos II: Áreas para la conservación para la ampliación del dominio público, identificadas en los Planos U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA y U-11 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que forman parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial. (...)-Rf/-

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales", determinó en el artículo 145 "NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS POR ÁMBITO NORMATIVO" la Carga Urbanística de Espacio Público en actuaciones de edificación en tratamientos de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación, bajo los parámetros estipulados en el numeral 1.2.1.6 del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que hace parte integral del POT.

Que el numeral 1.2.1.6 CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que hace parte integral del POT, dispone los siguientes parámetros:

1. Las actuaciones urbanísticas de edificación en los Ámbitos Normativos con Tratamiento Urbanístico de Renovación en la modalidad de Reactivación, tendrán una carga urbanística de espacio público según se especifique en la respectiva ficha normativa. Dicha carga urbanística de espacio público corresponde al 13% del área útil construida (m<sup>2</sup>) y se aplica a partir de 2.5 de índice de construcción. La misma podrá ser dispuesta de la siguiente forma:
  - a. Dispuesta en el mismo proyecto (área mínima de 200 m<sup>2</sup>);
  - b. Compensada dentro del mismo ámbito normativo o en otro sector de la ciudad (área mínima de 200 m<sup>2</sup>).
  - c. Traslada a un proyecto de ciudad definido en el POT (Espacio Público y Estructura Ecológica Principal) según las áreas receptoras, priorizadas e identificadas en el numeral 2.2.1.1.1 CLASIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte para las áreas en ámbito de aplicación de instrumentos II: Áreas para la conservación para la ampliación del dominio público, identificadas en los Planos U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA y U-11 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO que forman parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial. (Lo concerniente a la homologación y el procedimiento para realizar este tipo de traslado se definirá en el Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, el cual será reglamentado en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan);
  - d. Traslada al Macroproyecto San José con el fin de generar un gran parque urbano-regional que contribuya a mejorar la calidad ambiental, paisajística y de espacio público en el área central de Manizales, ó:
    - e. Compensada en dinero al Fondo de Compensación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, el cual será reglamentado en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan". -Rf/-

Que a la luz de lo expuesto anteriormente, se hace necesario Crear el Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales; y Reglamentar el Cálculo del Valor a Pagar Derivado de la Carga Urbanística de Espacio Público, bajo los parámetros establecidos en el Acuerdo



Decreto 0102 - 08 FEB 2018 POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE COMPENSACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE -EES- Y ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, Y SE REGLAMENTA EL CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR DERIVADO DE LA CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO\*

Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales".

Que de conformidad con las anteriores consideraciones,

DECRETA

TÍTULO I

ARTÍCULO 1º.- CREESE EL FONDO DE COMPENSACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE -EES- Y ESPACIO PÚBLICO en el municipio de Manizales, de conformidad al Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales".

ARTÍCULO 2º.- PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS. El Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales, recibirá los recursos provenientes de las compensaciones en dinero por:

1. Carga Urbanística de Espacio Público (13%): en actuaciones de edificación en tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación, según lo estipulado en el artículo 145 del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 y el numeral 1.2.1.6 del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que forma parte integral del POT.
2. Áreas de Cesión Pública: Para las áreas de cesión en licencias de urbanización o parcelación, según lo determinado en el artículo 177 del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 y el numeral 1.2.2.1.1 del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que forma parte integral del POT.

ARTÍCULO 3º.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS. Los recursos del Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales, se destinarán a:

1. Carga Urbanística de Espacio Público (13%): a) Adquisición del suelo para ampliar y consolidar el Sistema de Espacio Público; b) Adquisición de suelo destinado a la consolidación de la Estructura Ecológica de Soporte; c) Realización de estudios, diseños, construcción, mantenimiento, mejoramiento, adecuación, administración y vigilancia del Sistema de Espacio Público, d) Formulación e implementación de los Planes Especiales de Actuación -PEA-.
2. Áreas de Cesión Pública: Adquisición del suelo requerido para ampliar y consolidar el Sistema de Espacio Público y de Equipamientos Colectivos, y diseños, construcción y/o adecuación de los mismos.

PARÁGRAFO: Los dineros del Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales provenientes de las compensaciones señaladas, serán depositados en una cuenta destinada por la Secretaría de Hacienda para tal fin.

ARTÍCULO 4º.- FORMA DE RECAUDO - PROCEDIMIENTO. Para el cálculo y liquidación de los valores a pagar por Carga Urbanística de Espacio Público o por Compensación de las Áreas de Cesión Pública, al Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. Carga Urbanística de Espacio Público:
  - a. El interesado radica la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano.

Página 3 de 3



ALCALDÍA DE MANIZALES  
Calle 19 N° 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM  
Teléfono 887 9700 Ext. 71500  
Código Postal 170001  
Atención al Cliente 018000 968988  
www.manizales.gov.co



- b. Si en aplicación de las normas urbanísticas del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 se encuentra viable la compensación en dinero por Carga Urbanística de Espacio Público al Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, el Curador Urbano verificará que el titular de la licencia acredite el pago de la compensación en dinero de la carga urbanística a compensar, previo a la expedición de la licencia de construcción.
- c. De esta manera el Curador Urbano dentro del trámite de licencia de construcción, enviará a la Secretaría de Hacienda la información que permita la individualización del inmueble (ficha catastral y copia del folio de matrícula inmobiliaria); adicionalmente, a partir de la información de la revisión del proyecto, la relación del área útil objeto de la Carga Urbanística de Espacio Público a compensar (X), teniendo en cuenta la Tabla N° 2 del artículo 7° del presente Decreto.
- d. Con la anterior información, la Secretaría de Hacienda liquidará el valor de la Carga Urbanística de Espacio Público a compensar, de acuerdo con la Tabla N° 1 del artículo 7° del presente Decreto.
- e. La Secretaría de Hacienda expedirá el recibo de consignación para el pago de la Compensación de la Carga Urbanística de Espacio Público.
- f. El solicitante deberá entregar el recibo de cancelación a la Curaduría Urbana, el cual le servirá de constancia para la expedición de la respectiva licencia de construcción. Mientras no se haga el pago de la Carga Urbanística de Espacio Público, no se podrá otorgar la licencia urbanística de construcción solicitada.

## 2. Áreas de Cesión Pública:

- a. El interesado radica la solicitud de licencia de urbanización o parcelación ante el Curador Urbano.
- b. Si en aplicación de las normas urbanísticas del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 se encuentra viable la liquidación en dinero por Compensación de las Áreas de Cesión Pública al Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público, será obligación del titular de la licencia de urbanización o parcelación pagar el valor de la compensación en dinero del área de cesión, previo a la expedición de la respectiva licencia de construcción. Dicha condición deberá quedar contenida de manera expresa en la licencia de urbanización o parcelación.
- c. El valor de la compensación de las Áreas de Cesión Pública de la respectiva licencia de urbanización o parcelación será determinado mediante Avalúo Colegiado contratado por el titular de la licencia, donde se determine el valor por m2 del terreno y el valor total a compensar, de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC especialmente en su artículo 28, o la que la modifique, adicione o sustituya. Los avalúos no podrán ser contratados con el Cuerpo Colegiado en que el titular de la licencia sea miembro.
- d. El avalúo será presentado por parte del titular de la licencia de urbanización o parcelación ante la Secretaría de Planeación, junto con la respectiva Resolución expedida por el Curador Urbano, en la que se relacionará el área total de las Áreas de Cesión Pública (m2) a compensar.
- e. De lo anterior la Secretaría de Planeación requerirá al solicitante y le notificará para que realice las modificaciones o aclaraciones pertinentes, si hay lugar a ello. Si transcurridos treinta (30) días, contados desde la fecha de notificación, el solicitante no acata las recomendaciones indicadas, se entenderá que ha desistido de su petición y se procederá a archivarla.
- f. Si el avalúo reúne los requisitos, se elabora la Resolución aprobatoria de la Compensación de las Áreas de Cesión Pública, en la que se le informa al solicitante el valor que deberá consignar.
- g. Una vez en firme la Resolución, el interesado contará con treinta (30) días calendario para el pago de la compensación, so pena de cobro coactivo por parte del Municipio de Manizales, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.



Decreto 0102 de 08 FEB 2018  
"POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE COMPENSACION Y FINANCIACION DE LA ESTRUCTURA ECOLOGICA DE SOPORTE -EES- Y ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, Y SE REGLAMENTA EL CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR DERIVADO DE LA CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO"

- h. De no reunir los requisitos el avalúo, el acto administrativo así lo expresará.
- i. El solicitante deberá entregar recibo de cancelación a la Curaduría Urbana, el cual le servirá de constancia para la expedición de la respectiva licencia de construcción. Mientras no se haga el pago de las Áreas de Cesión Pública, no se podrá otorgar la licencia urbanística de construcción solicitada.
- j. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 1.2.2.1.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que hace parte integral del POT, la compensación en dinero de las Áreas de Cesión Pública no aplica para las áreas donde proceda y/o se plantee el instrumento de planificación de Planes Parciales.

ARTÍCULO 5º. COMITÉ DE DETERMINACIÓN DE INVERSIONES. La determinación de las inversiones del Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales, estará a cargo de un comité integrado por los siguientes funcionarios:

- 1. El Secretario de Planeación, quien lo presidirá.
- 2. El Secretario de Hacienda.
- 3. El Secretario de Medio Ambiente.
- 4. El Secretario de Obras Públicas.

El comité se reunirá por convocatoria que a juicio del Secretario de Planeación se considere necesaria. De cada reunión se levantará un acta suscrita por los cuatro funcionarios.

ARTÍCULO 6º. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. La administración del Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales, estará a cargo del Secretario de Hacienda, quien tendrá las siguientes funciones:

- 1. Expedir las disponibilidades y registros correspondientes conforme con las partidas presupuestales aprobadas.
- 2. Presentar semestralmente un informe de la cuenta del Fondo de Compensación y Financiación de la Estructura Ecológica de Soporte -EES- y Espacio Público en el municipio de Manizales, a los demás miembros del comité de determinación de inversiones.
- 3. Solicitar a la Tesorería los rendimientos ponderados de los recursos recaudados.

TITULO II

ARTÍCULO 7º.- CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR DERIVADO DE LA CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO. El cálculo del valor a pagar derivado de la Carga Urbanística de Espacio Público en actuaciones de edificación en tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación, de que trata el artículo 145 del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales", y el numeral 1.2.1.6 del Anexo A-5 NORMAS GENERALES que hace parte integral del POT, se determinará de la siguiente manera:

Para la liquidación del valor a pagar por concepto de la Carga Urbanística de Espacio Público, la Secretaría de Hacienda aplicará la siguiente fórmula:

Tabla N° 1

$$V = A * F * (X * 13\%)$$

V: Valor a pagar carga urbanística de espacio público  
A: Avalúo catastral por metro cuadrado del predio  
F: Factor de Subvaluación  
X: Área útil objeto de carga urbanística de espacio público



Para estimar el área útil objeto de la carga urbanística de espacio público (X) se aplicará la siguiente fórmula:

Tabla N° 2

$$X = \frac{C - (2,5P)}{C} * U$$

C: Área total computable para índice de construcción  
U: Área Útil Construida  
P: Área Lote o Predio

PARÁGRAFO 1: Los Curadores Urbanos una vez revisado el proyecto objeto de la licencia de construcción, remitirán a la Secretaría de Hacienda la información necesaria para la liquidación de la carga urbanística de espacio público.

PARÁGRAFO 2: En el evento en que el proyecto objeto de la licencia de construcción involucre más de un predio, el valor catastral del m2 (A) será el resultante del promedio del valor del m2 de los predios involucrados.

ARTÍCULO 8º.- FACTOR F: Este factor es equivalente a la subvaluación que tiene el valor catastral con respecto al valor comercial o de mercado de lotes. A partir de los cálculos realizados por la Administración Municipal, se definió un factor de subvaluación de 1,4.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación podrá recalcular el valor de F cuando se realicen actualizaciones catastrales por parte de la autoridad catastral competente o cuando lo considere pertinente.

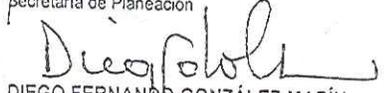
ARTÍCULO 9º.- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Manizales, a los 08 FEB 2018

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

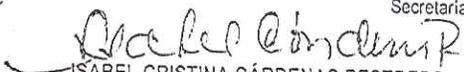
  
JOSÉ OCTAVIO CARDONA LEÓN  
Alcalde de Manizales

  
MARÍA DEL PILAR PÉREZ RESTREPO  
Secretaria de Despacho  
Secretaria de Planeación

  
DIEGO FERNANDO GONZÁLEZ MARÍN  
Secretario de Despacho  
Secretaria de Medio Ambiente

  
JULIO ALBERTO ALDANA CASTAÑO  
Secretario de Despacho  
Secretaria de Hacienda

  
CÉSAR ALBERTO GUTIÉRREZ GARCÍA  
Secretario de Despacho  
Secretaria de Obras Públicas

  
ISABEL CRISTINA CÁRDENAS RESTREPO  
Secretaria de Despacho  
Secretaria Jurídica

Proyectó: Jorge Andrés Castro A. Profesional Universitario, Secretaria de Planeación y Juan David Arboleda R. Profesional Universitario, Sec. Planeación  
Revisó: José Isidro Cuy Vargas - Profesional Especializado- Secretaria Jurídica

