

**GACETA MUNICIPAL
ORGANO OFICIAL DE INFORMACION DE LA
ALCALDIA DE MANIZALES**

N° 146

Radicado: 21048-2019

DIRECCIÓN: UNIDAD DE DIVULGACIÓN Y PRENSA
COORDINACIÓN: SECRETARÍA JURÍDICA

Manizales,
Jueves 23 de
mayo de 2019

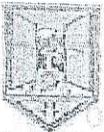
EDICIÓN
EXTRAORDINARIA

**ALCALDIA
DE MANIZALES**

CONTENIDO

DECRETO NRO. 0320 DEL 23 DE MAYO DE 2019 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL - BIC - EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES"

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



ALCALDÍA DE
MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 897 97 00 Ext. 71500
Código postal 170001
Atención al cliente 018000 968998
① Alcaldía de Manizales ② Ciudad Manizales

**Más
Oportunidades**

DECRETO No. 0320 DE 2019

(23 MAY 2019)

"Por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción de los bienes de interés cultural -BIC- en el municipio de Manizales"

EL ALCALDE 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, literal a) numeral 6° del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 2 numeral 3°, 38 y 48 de la Ley 388 de 1997, el artículo 3° del Decreto Ley 151 de 1998, el artículo 2.2.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y los artículos 132 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 ibídem, 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 el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 contempla la transferencia de derechos de construcción como uno de los mecanismos para la aplicación de compensaciones para los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, así: "Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten."

Que en el artículo 145 "NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS POR ÁMBITO NORMATIVO" 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 en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del POT, quedó estipulado dentro de las Normas Urbanísticas Específicas por Ámbito Normativo (Ámbitos Normativos AN-2; AN-3 y AN-4 con Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación), y como mecanismo de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano, la opción de aplicar a un Índice de Construcción Adicional en el marco de la Transferencia de Derechos de Construcción de los Bienes de Interés Cultural (BIC).

"ARTÍCULO 145.- NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS POR ÁMBITO NORMATIVO

USOS DEL SUELO



ALCALDÍA DE

ALCALDIA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 44 Proyección Horizontal CAM
Teléfono 887 97 00 Ext. 71500
Código postal 170001
Atención al cliente 018000 968988

Más
Oportunidades

Serán los definidos en la ficha de asignación de usos del Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que hace parte integral del presente Plan, para los ámbitos normativos AN-2, AN-3 o AN-4 según corresponda.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad será la definida en la ficha normativa del Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que hace parte integral del presente Plan, para los ámbitos normativos AN-2, AN-3 o AN-4 según corresponda.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL

El índice de construcción adicional se podrá desarrollar en el marco de la *Transferencia de Derechos de Construcción de los Bienes de Interés Cultural (BIC)* y las *Áreas de Interés Ambiental (AIA)*, el cual será reglamentado en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan. En esta reglamentación deberá precisarse que para hacer uso de la transferencia de derechos de construcción, el predio receptor deberá contar con el certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedido por parte de la empresa prestadora del servicio (...). -NII-

Que no obstante la limitación en el tiempo dada por el Concejo para su reglamentación, la competencia para reglamentar esta en cabeza del Alcalde según lo establece la ley 1551 de 2012 así:

"Artículo 29°. El artículo 91 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

Líteral a)

(...)

6. Reglamentar los acuerdos municipales.

(...)"

Al respecto mediante sentencia C - 302 de 1999 de la Corte Constitucional Magistrado ponente, CARLOS GAVIRIA DIAZ, ha dicho:

" 2. La potestad reglamentaria

(...)

La potestad reglamentaria puede ser desarrollada por el Presidente de la República en cualquier momento, pues la Constitución no fija plazo perentorio para su ejercicio. De ahí que la Corte haya afirmado que "La potestad reglamentaria se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo y, es irrenunciable, por cuanto es un atributo indispensable para la que la Administración cumpla con su función de ejecución de la ley."

(...)

No sobra agregar, que ante demandas de disposiciones legales en las que se consagra explícitamente el deber de reglamentación, la Corte las ha declarado exequibles pues ha considerado que ese sólo hecho no genera vicio de inconstitucionalidad, ya que se trata simplemente de "reiterar y recordar el ejercicio de una función constitucionalmente asignada al Presidente de la República en el inciso 11 del artículo 189."

La potestad reglamentaria, ha dicho la Corte, "la ejerce el Presidente de la República por derecho propio y con carácter permanente. Es decir, no requiere, para su ejercicio, autorización de ninguna clase por parte del legislador. No obstante, si el legislador hace referencia a esta facultad, tal mención no

¹ ibidem

² ibidem



ALCALDIA DE

ALCALDIA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 887 97 00 Ext. 71500
Codigo postal 170001
Atención al cliente 016000 968988

Más
Oportunidades



hace inconstitucional la norma, pues se debe entender sólo como el reconocimiento de la competencia constitucional del Ejecutivo..³

Que la declaratoria de un Bien Material como de Interés Cultural se encuentra cobijada por el Régimen Especial de Protección, según lo señala la Ley 397 de 1997, modificada y adicionada por la Ley 1185 de 2008.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, y con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997 o las normas que los modifiquen o sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles declaradas como Bien de Interés Cultural prevalecerán al momento de adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento.

Que el artículo 132 "TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN (T.Co.)" 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", determina:

"ARTÍCULO 132.- TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN (T.Co.). Tiene por objeto proteger el Patrimonio Cultural del Municipio representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

Hacen parte del Tratamiento de Conservación:

1. Los bienes de interés cultural del grupo urbano (TCou).
2. Los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico (TCOA).

Las disposiciones relativas al Tratamiento Urbanístico de Conservación para los bienes de interés cultural del grupo urbano, y para los bienes de interés cultural del grupo arquitectónico, se desarrollan de conformidad con lo señalado en los numerales 2.3.4.1.1 a 2.3.4.1.2.3 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte, y en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial". - (inf) -

Que la identificación específica de los Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico (TCOA) localizados en suelo urbano del municipio de Manizales, se encuentra contenida en el numeral 2.3.4.1.2 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte y en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que hacen parte integral del POT -Acuerdo N° 0958 de 2017-.

Que mediante el Decreto Ley 151 de 1998 se dictaron las reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Que el artículo 3 del Decreto Ley 151 de 1998 estipula que "La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen".

³ ibidem



ALCALDÍA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 867 97 00 Ext. 71500
Codigo postal 170001
Atención al cliente 018000 968988

Más
Oportunidades.

Que a la luz de lo expuesto anteriormente, es necesario reglamentar lo relacionado con la Transferencia de Derechos de Construcción de los Bienes de Interés Cultural -BIC- en el municipio de Manizales, bajo los parámetros determinados en las normas nacionales y con base en lo dispuesto en el 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".

Que de conformidad con las anteriores consideraciones,

DECRETA



ARTÍCULO 1.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Regláméntese el mecanismo de Transferencia de Derechos de Construcción en el municipio de Manizales, de conformidad con lo previsto en los artículos 132 y 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".

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. La Transferencia de Derechos de Construcción son aquellos que en casos particulares y concretos se regula y limita el aprovechamiento del suelo de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, los cuales al estar declarados como tal se encuentran en Tratamiento de Conservación.

Para compensar esta restricción, se crean los Derechos de Transferencia de Construcción, equivalentes a la cuantificación de las áreas en que se restringió el predio Bien de Interés Cultural, en comparación con otros predios de un mismo Ámbito Normativo que no tienen Tratamiento de Conservación en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: Para efectos del presente Decreto, las áreas generadoras de Transferencia de Derechos de Construcción, son los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico identificados en el numeral 2.3.4.1.2 del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte y en el Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES que forman parte integral del POT -Acuerdo N° 0958 de 2017-.

PARÁGRAFO 2: Para efectos del presente Decreto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 del Acuerdo Municipal N° 0958 del 02 de Agosto de 2017-, y el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que hacen parte integral del POT de Manizales, las áreas receptoras de la edificabilidad generada por la Transferencia de Derechos de Construcción, son los predios localizados en los Ámbitos Normativos AN-2, AN-3 y AN-4 con Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación, los cuales podrán acceder a un Índice de Construcción Adicional de 1.0. en el marco de la Transferencia de derechos de construcción de los Bienes de Interés Cultural -BIC-.

ARTÍCULO 3.- DESTINATARIOS. Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico que se encuentran en Tratamiento de Conservación en el POT de Manizales, Acuerdo N° 0958 del 02 de Agosto de 2017.



ARTÍCULO 4.- SOLICITUD DE APLICACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico interesadas en la aplicación de la Transferencia de Derechos de Construcción, deben radicar en la Ventanilla Única de Correspondencia de la Alcaldía de Manizales, solicitud por escrito dirigida la Secretaría de Planeación, con la



ALCALDIA DE

ALCALDIA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 14 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 887 97 00 Ext. 71500
Codigo postal 170001
Atención al cliente 018000 968988

Más
Oportunidades

intención de acogerse a la Transferencia de Derechos de Construcción, la cual contendrá como mínimo lo siguiente:

- Nombre del propietario y/o razón social.
- La relación e identificación del predio o predios declarados como Bien de Interés Cultural.

Se deben adjuntar los siguientes documentos:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
- Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
- Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
- Anteproyecto de Plan de Mantenimiento y Conservación del Bien de Interés Cultural -BIC-, el que contendrá como mínimo:
 - Diagnóstico
 - Levantamiento arquitectónico del inmueble
 - Cuadro de áreas construidas
 - Registro fotográfico
 - Plan de manejo de mantenimiento y conservación

ARTÍCULO 5.- PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Una vez radicado en legal y debida forma la solicitud y la totalidad de los documentos relacionados en el artículo anterior, la Secretaría de Planeación contará con treinta (30) días hábiles para revisar la solicitud; realizar la respectiva visita; analizar la viabilidad y calcular el Potencial de Edificabilidad Transferible (m2) del Bien de Interés Cultural -BIC-, con base en las Fichas Normativas del Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES y demás normatividad del POT -Acuerdo N° 0958 de 2017-; los documentos aportados por el interesado y la visita realizada; y de esta manera, en caso de encontrarse viable; expedir la Resolución respectiva.

PARÁGRAFO 1: Las Resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación tendrán la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial -Acuerdo N° 0958 del 02 de Agosto de 2017-.

PARÁGRAFO 2: Copia de la Resolución será enviada al Registrador de Instrumentos Públicos para las anotaciones respectivas en el folio de matrícula inmobiliaria del Bien de Interés Cultural -BIC-, y a los Curadores Urbanos del municipio de Manizales.

PARÁGRAFO 3: En el evento de no encontrarse viable la solicitud, se le informará al interesado acerca de la no viabilidad de aplicación de la Transferencia de Derechos de Construcción.

ARTÍCULO 6.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA ENAJENACIÓN DE LOS DERECHOS DE TRANSFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico (áreas generadoras) y de los predios localizados en los Ámbitos Normativos AN-2, AN-3 y AN-4 con Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación (áreas receptoras) interesadas en la Autorización para la Enajenación de los Derechos de Construcción del Bien de Interés Cultural -BIC-, deben radicar en la Ventanilla Única de Correspondencia de la Alcaldía de Manizales, solicitud por escrito dirigida la Secretaría de Planeación, con la intención de obtener la respectiva autorización, la cual contendrá lo siguiente, tanto para el predio generador como para el predio receptor:

- Nombre del propietario y/o razón social de los solicitantes
- Copia del documento de identidad de los solicitantes cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.





3. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.
4. Copia del certificado de libertad y tradición de los inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.
5. Cantidad de metros cuadrados (m2) a enajenar.
6. Certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedido por parte de la empresa prestadora del servicio (para el predio receptor).

ARTÍCULO 7.- RESPUESTA A SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS DERECHOS DE TRANSFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Una vez radicado en legal y debida forma la solicitud en los términos señalados en el artículo anterior, la Secretaría de Planeación contará con quince (15) días hábiles para revisar la solicitud; analizar la viabilidad de la propuesta y pronunciarse sobre la misma, con base en la Fichas Normativas del Anexo A-7 FICHAS PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES y demás normatividad del POT -Acuerdo N° 0958 de 2017- y los documentos aportados por el interesado.

En el evento de ser viable la solicitud se expedirá la respectiva Resolución que autoriza la enajenación de los Derechos de Transferencia de Construcción, en la cual se identificará el predio generador y el predio receptor, y se indicarán los metros cuadrados (m2) autorizados para enajenar.

PARÁGRAFO 1: Las Resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación tendrán la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial -Acuerdo N° 0958 del 02 de Agosto de 2017-.

PARÁGRAFO 2: Copia de la Resolución será enviada al Registrador de Instrumentos Públicos para las anotaciones respectivas en el folio de matrícula inmobiliaria del Bien de Interés Cultural -BIC- (metros cuadrados (m2) autorizados para enajenar), y a los Curadores Urbanos del municipio de Manizales para los fines respectivos dentro del trámite de licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 3: En el evento de no encontrarse viable la solicitud, se le informará al interesado acerca de la no autorización para la enajenación de la Transferencia de Derechos de Construcción.



ARTÍCULO 8.- REGISTRO DE LA AUTORIZACIÓN PARA ENAJENACIÓN. Es obligación del propietario del Bien de Interés Cultural (predio generador) realizar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el registro de las anotaciones respectivas en el folio de matrícula inmobiliaria del BIC con los metros cuadrados (m2) autorizados para enajenar. De igual forma, el pago de los costos que se deriven del proceso de registro correrá a cargo del propietario del BIC (predio generador).

PARÁGRAFO: Este requisito deberá acreditarse ante el Curador Urbano, previo a la expedición de la licencia urbanística para el predio receptor.

ARTÍCULO 9.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL BIC. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los propietarios de los Bienes de Interés Cultural -BIC- con Tratamiento de Conservación, deberán mantener y cumplir en todo momento con las condiciones y requisitos que se establezcan en la declaratoria de conservación.

De igual forma, los propietarios de los Bienes de Interés Cultural -BIC- con Tratamiento de Conservación a quienes se haya autorizado la Enajenación de los Derechos de Transferencia de Construcción, adquirirán la obligación de cumplir con las medidas de conservación especificadas en el Plan de Mantenimiento y Conservación del Bien de Interés Cultural -BIC que hayan sido definidas de acuerdo con lo estipulado artículo 4 del presente Decreto.

Y. A. G.



ALCALDÍA DE

ALCALDÍA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 867 97 00 Ext. 71500
Código postal 170001
Atención al cliente 018000 968988

Carola
MSJ
Más Oportunidades



PARÁGRAFO: En el evento en que se evidencie incumplimiento de lo anterior, se reportará a las Inspecciones Urbanas de Policía de la Secretaría de Gobierno, con el fin de que adelanten las acciones administrativas de su competencia por comportamientos contrarios a la protección y conservación del patrimonio cultural, en virtud de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 10.- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

23 MAY 2019

PÚBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ OCTAVIO CARDONA LEÓN
Alcalde

LA SECRETARIA DE DESPACHO, SECRETARIA DE PLANEACION


MARIA DEL PILAR PÉREZ RESTREPO

Vº. Bº. LA SECRETARIA DE DESPACHO, SECRETARIA JURIDICA


PAULA ANDREA LOPEZ ALVARAN

Proyectado por: Jorge Andrés Castro Aguirre - Profesional Universitario Secretaría de Planeación
Revisado y Complementado: María Del Socorro Zuluaga Restrepo, Profesional Especializada - Secretaría Jurídica.



ALCALDIA DE MANIZALES
Calle 19 N. 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 887 97 00 Ext. 71500
Codigo postal 170001
Atencion al cliente 018000 968988

Más
Oportunidades