



DECRETO N° 7 8 6 DE 2020

(3 1 DIC 2020)

“POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA COMPENSACIÓN DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), EN SUELOS CON TRATAMIENTOS DE DESARROLLO Y DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO, EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 51 de la Constitución Política, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, los artículos 49 y 92 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.2.1.5.2 al 2.2.2.1.5.4.4 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 141 y 152 del Acuerdo 0958 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política en su artículo 51 establece que el Estado se encargará de fijar las condiciones necesarias para que todos los colombianos tengan una vivienda digna, y para ello promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los programas de vivienda.

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 *“Por el cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”*, estableció como porcentaje mínimo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el 20% sobre el área útil residencial de los planes parciales o proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana; así mismo, determinó que dicho porcentaje se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para tal efecto expida el Gobierno Nacional, siendo obligatorio su cumplimiento aún cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prevé el cumplimiento de porcentajes de suelo destinado al desarrollo de programas VIP y VIS a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana, este último en la modalidad de Redesarrollo. El alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil VIS o VIP se considera como una carga urbanística local.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 sobre los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo, establece que los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de interés social prioritaria (VIP) se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización. Cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el porcentaje no podrá ser inferior al 20%.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

www.manizales.gov.co



SECRETARÍA JURÍDICA

Que de igual forma, el artículo 2.2.2.1.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, establece que en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, los cuales se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ubicados en suelos urbanos que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales.

Que de acuerdo a lo determinado en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del decreto 1077 de 2015 respecto del Cumplimiento de los Porcentajes de Suelo en Tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana ha establecido:

ARTICULO 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

(...)

Igualmente, el citado decreto para el cumplimiento de la obligación en proyectos que adelantan las entidades públicas estipula que podrán cumplirse a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y mediante la compra de derechos fiduciarios, así:

ARTICULO 2.2.2.1.5.3.4 Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

(...)

Parágrafo 1. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, los municipios y distritos podrán crear fondos para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso, y con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.

Parágrafo 3. Sólo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988

www.manizales.gov.co



SECRETARÍA JURÍDICA

de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 4. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, cuando el municipio o distrito cuente con Banco Inmobiliario, la compensación de suelo para VIS o VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior.

Que igualmente el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre la compra de derechos fiduciarios, establece

ARTICULO 2.2.2.1.5.3.5 Compra de derechos fiduciarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este capítulo celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata la presente Sección mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

1. Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o
2. Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este Capítulo. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio o distrito y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

Que el Acuerdo Municipal 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, en el artículo 112, determina que:

"ARTÍCULO 112.- MACROPROYECTO SAN JOSÉ COMO ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES DE VIS Y VIP. El Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', a través de los instrumentos que lo reglamenten, podrá delimitar y definir zonas en el Macroproyecto San José como áreas receptoras de las obligaciones de VIS y VIP que se generen en la ciudad como producto de la aplicación de las normas urbanísticas del presente Plan de Ordenamiento Territorial y del Decreto 1077 de 2015 o la norma

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988

www.manizales.gov.co

**SECRETARÍA
JURÍDICA**

que lo modifique, adicione o sustituya, con el fin de disminuir el déficit de vivienda de la comuna y la ciudad”.

Que, a su vez, el Acuerdo Municipal 0958 del 02 de agosto de 2017, establece en su artículo 141 que:

“ARTÍCULO 141.-PORCENTAJES MINIMOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO. Los predios regulados por el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ubicado en suelo urbano que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales, deberán cumplir con los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, correspondiente al 25% sobre el área útil residencial.

Las características de la Vivienda de Interés Social en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, serán las establecidas en el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

Las disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, serán las contenidas en los artículos 2.2.2.1.5.3.1 a 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.”

Que a su vez el Acuerdo Municipal 0958 del 02 de agosto de 2017, en su artículo 152 establece que:

“ARTÍCULO 152.- PORCENTAJES MINIMOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIA (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización, destinarán un porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), el cual no podrá ser inferior al 20% del área útil residencial.

Las disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, serán las contenidas en los artículos 2.2.2.1.5.3.1 a 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.”

Que la Ley 388 de 1997 establece en su artículo 49, que, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Que, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, se considera procedente reglamentar el trámite para el cumplimiento de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIP y VIS a través de los patrimonios autónomos, compra de derechos fiduciarios y los fondos de compensación económica, que para el efecto cree el Municipio conforme a las normas vigentes.

Que, de conformidad con las anteriores consideraciones,

DECRETA

ARTÍCULO 1. OBJETO. REGLAMENTAR el trámite para el cumplimiento de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIP y VIS a través de los patrimonios autónomos, compra de derechos fiduciarios y los fondos de compensación económica, conforme a las normas y reglamentos vigentes.

ALCALDÍA DE MANIZALES**Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM****Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988**USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES www.manizales.gov.co



SECCIÓN 1.

COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE PROVISIÓN DE SUELO PARA VIP O VIS A TRAVÉS DE COMPENSACIÓN ECONÓMICA AL FONDO DE COMPENSACIÓN CREADO PARA TAL FIN

ARTÍCULO 2. CRÉASE EL FONDO DE COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE PROVISIÓN DE SUELO PARA VIP O VIS en el municipio de Manizales, de conformidad con los artículos 141 y 152 del Acuerdo 0958 del 02 de agosto de 2017 *"Por el cual se adopta la revisión ordinaria de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales"* como una cuenta sin personería jurídica de conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.3.1 a 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARÁGRAFO: Los dineros del Fondo de Compensación de la Obligación Urbanística de provisión de suelo para VIP o VIS, provenientes de las compensaciones señaladas en la presente sección, serán depositadas en una cuenta destinada por la Secretaría de Hacienda para tal fin.

ARTÍCULO 3. REQUISITOS. Para el cálculo y liquidación del valor a pagar correspondiente a la carga urbanística de provisión de suelo para el desarrollo de vivienda VIP o VIS, el interesado quien será el titular de la licencia de urbanización correspondiente deberá realizar solicitud por escrito para el cumplimiento de la obligación de la carga urbanística de provisión de suelo para VIP o VIS a través de compensación económica a la Unidad de Gestión de Vivienda del municipio, adjuntando la siguiente documentación:

- a. Localización, y la información que permita la individualización del inmueble objeto de la obligación urbanística (ficha catastral y copia del folio de matrícula inmobiliaria), cuadro de áreas del proyecto de urbanización y la relación del área útil residencial para la provisión de vivienda VIP o VIS a compensar en el proyecto generador.
- b. Poder, mandato o autorización en caso de actuar por medio de un tercero diferente al titular de la solicitud de licencia urbanística.
- c. Copia del documento de identidad del solicitante.
- d. Avalúo comercial colegiado contratado por el interesado, donde se determine el valor por m² del área útil residencial urbanizada, donde desarrollará el proyecto urbanístico generador de la obligación, de acuerdo a lo establecido en la resolución No. 620 de 2008 del IGAC especialmente en su artículo 28, o la que la modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 1º: El avalúo comercial debe estar a cargo de un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2º: Los avalúos no podrán ser contratados con el Cuerpo Colegiado del que el interesado sea miembro.

ARTÍCULO 4. LIQUIDACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN. El valor a pagar en dinero al fondo de Compensación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIP o VIS, será calculado por la Unidad de Gestión de Vivienda, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la radicación completa, con base en la información aportada por el peticionario donde se expresa el área (M2) de suelo para la provisión de vivienda VIP o VIS a compensar, multiplicada por el valor del metro cuadrado de acuerdo al avalúo comercial presentado y aprobado.

ARTÍCULO 5. PROCEDIMIENTO. Para la ejecución del pago de la compensación de que trata esta sección se seguirán los siguientes pasos:

1. El interesado solicitará a la Unidad de Gestión de Vivienda la liquidación de la compensación, allegando la documentación necesaria para tal fin.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988

**SECRETARÍA
JURÍDICA**

2. La Unidad de Gestión de Vivienda, revisará la documentación aportada y 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.
3. Si el avalúo presentado reúne los requisitos, la Unidad de Gestión de Vivienda calcula el valor de la obligación conforme a lo dispuesto en esta sección, y entrega la liquidación al peticionario indicando el valor de la compensación, la entidad financiera y la cuenta en la que deberá cancelar la obligación liquidada.
4. Una vez realizado el pago, el solicitante deberá entregar el acto de liquidación y el recibo de cancelación al curador urbano, quien verificará el cumplimiento de la obligación urbanística en el marco del proyecto urbanístico en estudio.

ARTÍCULO 6. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN. El titular de la solicitud de la licencia urbanística deberá cancelar el valor establecido en el acto administrativo de liquidación ante la entidad financiera indicada.

ARTÍCULO 7. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS APORTADOS. Los recursos recaudados por concepto de cumplimiento de la obligación de compensar suelo destinado al desarrollo de programas de vivienda VIP-VIS mediante la compensación al Fondo creado para tal fin, solo podrán ser utilizados para la adquisición de suelo, la realización de las gestiones necesarias para el desarrollo de programas y proyectos VIP-VIS y/o la ejecución de los mismos.

SECCIÓN 2.**CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE PROVISIÓN DE SUELO PARA VIP/VIS A TRAVÉS DE COMPENSACIÓN EN PROYECTOS VIP O VIS QUE ADELANTE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SUS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS.**

ARTÍCULO 8. La obligación de destinar suelo para VIP o VIS también se podrá hacer efectiva en los proyectos que adelante la administración municipal directamente o por sus entidades descentralizadas, a través de los patrimonios autónomos y la compra de derechos fiduciarios.

ARTÍCULO 9. PROCEDIMIENTO. Para la ejecución del pago de la compensación de que trata esta sección se seguirán los siguientes pasos:

1. El urbanizador solicita por escrito a la entidad encargada del desarrollo de proyectos VIP- VIS, la vinculación a alguno de los proyectos que esté adelantando la administración municipal para el cumplimiento de la obligación urbanística.
2. La entidad encargada del desarrollo del proyecto receptor, revisará la documentación aportada y 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.
3. La entidad encargada del desarrollo del proyecto receptor, verificará la viabilidad de la solicitud y calculará el valor de la obligación conforme a la definición de valores comerciales y notifica al interesado, indicando la entidad y cuenta en la que debe cancelar el valor, con copia a la entidad administradora del encargo fiduciario del proyecto de vivienda VIP o VIS. En caso de que no sea viable la adhesión a algún proyecto que esté siendo desarrollado, la entidad correspondiente notificará al interesado.
4. Una vez realizado el pago, la entidad administradora de la fiducia expide un certificado de pago por la compra de los derechos fiduciarios.

ALCALDÍA DE MANIZALES**Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM****Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988**

**SECRETARÍA
JURÍDICA**

ARTÍCULO 10. REQUISITOS. Para el cálculo y liquidación del valor a pagar correspondiente a la carga urbanística de provisión de suelo para el desarrollo de vivienda VIP o VIS, el interesado deberá realizar solicitud por escrito dirigida a la entidad municipal competente del desarrollo de proyectos y programas VIP-VIS, indicando el proyecto al que pretende adherirse, adjuntando la siguiente documentación:

- Localización, y la información que permita la individualización del inmueble objeto de la obligación urbanística (ficha catastral y copia del folio de matrícula inmobiliaria), cuadro de áreas del proyecto de urbanización y la relación del área útil residencial para la provisión de vivienda VIP o VIS a compensar en el proyecto generador.
- Poder, mandato o autorización en caso de actuar por medio de un tercero diferente al titular de la solicitud de licencia urbanística.
- Copia del documento de identidad del solicitante

ARTÍCULO 11. LIQUIDACIÓN DE LA CARGA URBANÍSTICA. Una vez sea radicada la documentación solicitada, la entidad municipal que adelante el proyecto VIP-VIS objeto de la participación, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la radicación completa, liquidará el valor de la carga urbanística de Provisión de suelo VIP/VIS, y expedirá el recibo de consignación para el pago de la compensación.

ARTÍCULO 12. DETERMINACIÓN DEL AREA A COMPENSAR. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente formula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIP o VIS trasladada al proyecto desarrollado por la administración municipal.

A1 = Área de VIP o VIS a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

PARÁGRAFO 1: Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio entre su área.

PARÁGRAFO 2: En caso que los proyectos, tanto generador como receptor de la obligación, involucren varios predios, el valor metro cuadrado corresponderá al promedio ponderado del valor catastral del metro cuadrado de los predios involucrados en cada proyecto.

ARTÍCULO 13. VALOR DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto receptor de la obligación VIP o VIS.

ARTÍCULO 14. Las entidades municipales competentes, celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIP/VIS, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con la carga urbanística de provisión de suelo para VIS o VIP.

PARÁGRAFO: Los adherentes que se vinculen a través de otrosí al contrato fiduciario no tendrán derechos fiduciarios a su favor dentro del fideicomiso, teniendo en cuenta que se trata del cumplimiento de una carga urbanística, razón por la cual no habrá lugar a ninguna restitución de aportes o beneficios.

ARTÍCULO 15. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN. El titular de la solicitud de la licencia urbanística deberá adelantar la adhesión al patrimonio autónomo designado en el acto administrativo de liquidación ante la fiduciaria correspondiente, para lo cual debe presentar los documentos que indique tal entidad financiera, según el manual operativo correspondiente.

Una vez suscrito el Otrosí de adhesión al Patrimonio Autónomo por el titular o titulares deben cancelar la suma correspondiente.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 887 97 00 ext.71500 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 968988

www.manizales.gov.co



SECRETARÍA
JURÍDICA

ARTÍCULO 16. Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano requerirá al interesado para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios.

ARTÍCULO 17. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

31 DIC 2020

PÚBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS MARIO MARÍN CORREA
Alcalde

ALCALDIA

LA SECRETARIA DE DESPACHO, SECRETARIA DE PLANEACIÓN

NATALIA ESCOBAR SANTANDER

EL SECRETARIO DE DESPACHO, SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

JORGE RICARDO GUTIERREZ CARDONA

LA DIRECTORA TECNICA UNIDAD DE VIVIENDA

CLAUDIA MARIA SALAZAR VELASQUEZ

V°.B°. EL SECRETARIO DE DESPACHO, SECRETARIA JURÍDICA

DANIEL MAURICIO QUICENO ARCILA

Proyecto:
Revisaron y ajustaron:

Juan David Arboleda Ramírez – Profesional Universitario Unidad de Vivienda
Jorge Andrés Castro Aguirre - Profesional Universitario Secretaria de Planeación
María del Socorro Zuluaga Restrepo – Profesional Especializada Secretaría Jurídica