



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

0834  
DECRETO No DE 2021

31 DIC. 2021

**POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DE LAS AREAS DE INTERES AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES DEFINIDAS EN EL POT**

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; el numeral 6° del literal a) del artículo 91 de la Ley 1551 de 2012; artículos 2°, 3°, 38, 48 y 50 de la ley 388 de 1997, los artículos 2.2.5.2.2 y 2.2.5.2.4 del decreto 1077 de 2015, el artículo 3 del decreto 151 de 1998, y los artículos 29 y 145 del Acuerdo Municipal N° 0958 de 2017;

**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 ibidem, 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"

El Acuerdo 0958 de 2017, establece:

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
#GRANDE

Página 1 de 13



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

**ARTÍCULO 29: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA EES DE MANIZALES.**

Consideran los objetivos de conservación propuestos tanto para las áreas que aseguran la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos (elementos de la estructura), como para aquellas de mayor significancia en la oferta de servicios ecosistémicos (elementos de la infraestructura). En este sentido la planificación de instrumentos de financiación y gestión consideró el tipo de proceso ecológico y el bien o servicio ecosistémico que el área proporciona, la oferta de instrumentos financieros disponibles y aplicable a las mismas y las condiciones de los actores claves e interesados en la definición de la EES.

En consecuencia, se definen y conceptualizan cinco (5) ámbitos para la asignación de instrumentos de gestión y financiación de la EES de Manizales, según las características propias del área identificada y del contexto ecológico y territorial.

1. **ÁMBITO I. ÁREAS DE CONSERVACIÓN CON DECLARATORIAS Y/O RESTRICCIONES.**
2. **ÁMBITO II. ÁREAS DE CONSERVACIÓN PARA AMPLIACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**
3. **ÁMBITO III. ÁREAS DE INCENTIVO A LA CONSERVACIÓN EN SUELO PREDOMINANTEMENTE PRIVADO.**
4. **ÁMBITO IV. ÁREAS DE INTERÉS PAISAJISTICO Y CULTURAL**
5. **ÁMBITO V. ÁREAS DE CONSERVACIÓN - PRODUCCIÓN EN PREDIOS PRIVADOS.**

Estos ámbitos se encuentran definidos en los numerales 1.5.1.7.1 a 1.5.1.7.5 del Componente General del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO:** Los instrumentos del orden municipal que hacen parte de cada ámbito se reglamentarán por Decreto Municipal en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, los recursos provenientes de los pagos por compensación que realicen los particulares por concepto de las cargas urbanísticas de espacio público en el presente Plan, ingresarán a una cuenta denominada Fondo de Compensación y Financiación de la EES y Espacio Público, con el fin de adelantar procesos de adquisición de suelo, administración, mantenimiento y vigilancia de los predios adquiridos, el cual se reglamentará por Decreto Municipal en un término no mayor a un (1) año a partir de la publicación del presente Plan, en lo concerniente a su administración, estimación, eventos o causales, cálculo y liquidación, procedimiento, competencias, responsabilidades, carácter, formas de recaudo y destino.

Que según el numeral 1.5.1.7.3 del Componente General del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del POT, acuerdo 0958 de 2017, la transferencia de derechos de construcción de las áreas de interés ambiental, es aplicable para el Instrumento "Ámbito III, áreas de incentivo a la conservación en suelo predominantemente privado":

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
+GRANDE



Alcaldía de Manizales

## SECRETARIA JURIDICA

### 1.5.1.7.3 ÁMBITO III. ÁREAS DE INCENTIVO A LA CONSERVACIÓN EN SUELO PREDOMINANTEMENTE PRIVADO

Toda vez que los valores de conservación están relacionados con la conectividad, aprovisionamiento de agua superficial, moderación de eventos por precipitación, movimientos en masa y avenidas torrenciales, regulación hídrica, almacenamiento de carbono, regulación de la calidad del aire, no se considera necesario ampliar la esfera de dominio público sobre este tipo de suelo por las siguientes razones:

- Se trata de una gran parte de las áreas que conforman la EEP.
- Ocupan una porción importante del total del área del municipio.
- Los valores de conservación no son singulares.
- El suelo no tiene especiales condiciones de vulnerabilidad.
- El uso sostenible en manos de particulares puede ser compatible con las finalidades de la conservación.

Los instrumentos de gestión, económicos y financieros, están dirigidos a garantizar el ejercicio de la propiedad privada en consonancia con las finalidades de la conservación ambiental, estableciendo mecanismos de compensación a los propietarios o permitiendo el aprovechamiento a través de usos controlados en el área.

**TABLA 9 – INSTRUMENTOS EN EL ÁMBITO III. ÁREAS DE INCENTIVO A LA CONSERVACIÓN EN SUELO PREDOMINANTEMENTE PRIVADO**

VALORES DE CONSERVACIÓN	TIPO DE INSTRUMENTO	DE INSTRUMENTO	INSTRUMENTO	OTROS MECANISMOS
Conectividad, aprovisionamiento de agua superficial, moderación de eventos por precipitación, movimientos en masa y avenidas torrenciales, regulación hídrica, almacenamiento de carbono, regulación de la calidad del aire	Gestión		Transferencia de Derechos de construcción y desarrollo*	Capacitación y asistencia técnica
	Económicos		Tasa por uso del agua / Aporte voluntario por uso de agua	
			Incentivos tributarios (Exenciones al impuesto predial)** Certificado de incentivo forestal a la conservación CIF.	
	Bienes y Servicios Ambientales		Pago por servicios ambientales***	

Fuente: Elaboración Equipo POT con base en el Estudio de Estructura Ecológica.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

**\*Transferencia de derechos de construcción (TDC):** Este instrumento permite "negociar" la edificabilidad entre sectores que presentan dinámicas de desarrollo dispar para lo cual se plantean dos tipos de zonas, las llamadas generadoras en las cuales no se desea un gran desarrollo (estructura Ecológica de soporte) y las zonas receptoras hacia donde se dirige la actividad constructiva (Ámbitos Normativos AN2, AN3 y AN4). En este caso, la plusvalía generada por las zonas receptoras (Ámbitos Normativos) se destina a la conservación de las zonas generadoras las cuales son zonas de la EES en las que se incentiva la conservación en predios privados.

Este instrumento visualiza la ciudad como sistema y no como desarrollo fragmentario, el incremento en edificabilidad en los Ámbitos Normativos AN2, AN3 y AN4 apalanca el mantenimiento de la EES, con ello se obtienen los recursos necesarios para que el particular realice mantenimiento de las áreas de la EES que representan una alta carga, de un lado conservando y de otro lado realizando por ejemplo proyectos de esparcimiento de beneficio general.

Por tanto, las Áreas de Interés Ambiental (AIA) urbanas que así lo indiquen en la estrategia de desarrollo de cada una de ellas en el documento técnico de soporte urbano, tendrán compensación con derechos de construcción para ser utilizados en las zonas receptoras definidas en los ámbitos normativos AN2, AN3 y AN4, el pago de los beneficios por la TDC solo podrá ser usado en un proyecto de desarrollo de la función social y ecológica de estas zonas, dentro de la misma AIA. La TDC podrá realizarse desde las áreas de interés ambiental urbanas privadas del presente ámbito, hacia las áreas receptoras de derechos de construcción AN2, AN3 y AN4.

La reglamentación de transferencia de derechos se realizará por Decreto en un término no mayor a un (1) año, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Establecer zonas de equivalencia de acuerdo con el valor del suelo.
- Indicar el área que se transfiere de cada área de interés ambiental (AIA) de acuerdo a la norma de edificabilidad de cada ámbito normativo o del barrio vecino.
- Se aplicará el Decreto Nacional 151 de 1998 y el Decreto reglamentario 1337 de 2002 para la definición de la TDC, cálculo de valores y procedimiento de aplicación.
- Exigencias para otorgar la TDC a las AIA según la reglamentación establecida por el gobierno nacional.
- Pago y condiciones de ejecución de la TDC que permita un desarrollo de un proyecto integral en el AIA y el reparto equitativo de cargas y beneficios a los distintos propietarios dentro de la zona.
- Control y vigilancia de la aplicación de la TDC.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
#GRANDE



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

- *Evaluación de los valores que tendrían la TDC desde el punto de vista del mercado en las zonas receptoras, teniendo en cuenta las otras cargas existentes y el efecto plusvalor para el predio receptor para otorgarle el índice adicional establecido para los ámbitos normativos 2, 3 y 4 a través de la TDC.*

Por su parte el artículo 145 del Acuerdo 0958 de 2017 define el Índice de Construcción Adicional que 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) así:

**“ARTÍCULO 145.-NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS POR ÁMBITO NORMATIVO USOS DEL SUELO**

*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 (...). -Nft-*

Que no obstante la limitación en el tiempo dada por el Concejo para su reglamentación, la competencia para reglamentar está 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:

Literal a)

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**

Página 5 de 13



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

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."*<sup>1</sup>

(...)

*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."*<sup>2</sup>

*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 hace inconstitucional la norma, pues se debe entender sólo como el reconocimiento de la competencia constitucional del Ejecutivo.**"*<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ibidem

<sup>2</sup> ibidem

<sup>3</sup> ibidem

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500

Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
+GRANDE



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

Que con fundamento en lo anterior, contando con el sustento legal y el soporte técnico para reglamentar lo relacionado con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo de los suelos que hacen parte de la estructura ecológica principal:

DECRETA

TITULO I

OBJETO – DEFINICIONES - DISPOSICIONES PRELIMINARES

**ARTÍCULO 1. OBJETIVO.** Reglamentar el mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo de las áreas de interés ambiental del municipio de Manizales definidas en el POT, de conformidad con lo establecido en el acuerdo 0958 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 y desarrollo a los que se refiere el presente decreto se establece como un instrumento de gestión de la Estructura Ecológica de Soporte, que permite transferir la edificabilidad, expresada en metros cuadrados, restringida en las áreas de interés ambiental urbanas en que se aplican los instrumentos del ámbito III de la Estructura Ecológica, definidos en el numeral 2.2.1.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA (EPU) - del DTS del Componente Urbano del POT, hacia los predios de los ámbitos normativos AN2, AN3 y AN4 que opten por el desarrollo del índice adicional de construcción que otorga la norma de edificabilidad del POT.

**ARTÍCULO 3. DEFINICIONES.**

**DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES:** Para efectos del presente decreto, se entiende que los derechos de construcción transferibles son los metros cuadrados calculados para cada predio y generados de conforme a los mecanismos establecidos en el artículo 6 de este decreto.

**GENERADOR DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES:** Hace referencia al predio que se encuentra en un área de interés ambiental urbana donde se aplican los instrumentos del ámbito III de la Estructura Ecológica, definidos en el numeral 2.2.1.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA (EPU) - del DTS del Componente Urbano del POT.

**RECEPTOR DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES:** Hace referencia a un predio que se encuentra en los ámbitos normativos AN2, AN3 o AN4, que para el desarrollo de un proyecto de construcción requiera la aplicación del índice adicional que dispone 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 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
+GRANDE

Página 7 de 13



Alcaldía de Manizales

## SECRETARIA JURIDICA

**ARTÍCULO 4.** La operación de transferencia de derechos requiere la aplicación de dos procedimientos:

El primero es la obtención de derechos a favor del predio generador, descrito en el título II de este decreto.

El segundo es la enajenación entre el predio oferente y el receptor, descrita en el título III de este decreto.

### TITULO II

#### REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES

**ARTÍCULO 5. SOLICITUD DE APLICACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** El propietario de un predio que se encuentre identificado como generador de derechos de construcción y esté interesado en participar como oferente en la transferencia de derechos de construcción, deberá radicar en la ventanilla única de correspondencia de la Alcaldía de Manizales, solicitud por escrito dirigida a la Secretaría de Planeación en la que manifieste el interés de acogerse a la transferencia de derechos de construcción, la cual contendrá como mínimo los siguientes elementos:

1. Nombre e identificación del (los) propietario (s) y/o razón social.
2. Relación e identificación del (los) predio(s) a incorporar en el registro de oferente de derechos de construcción transferibles
3. Copia del documento de identidad del (los) propietario (s) cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuando se trate de personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes previo al registro de la solicitud.
4. Copia del certificado de tradición y libertad del (los) predio (s) objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes previo al registro de la solicitud.
5. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario con presentación personal de quien lo otorgue.
6. Solicitud de Términos de Referencia para elaboración del Plan de Intervención.
7. Concepto de Norma Urbanística expedido por el Curador Urbano.

**PARÁGRAFO.** El Plan de Intervención conforme a lo definido en el DTS del COMPONENTE URBANO del Plan de Ordenamiento Territorial, en el numeral 2.2.1.1.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL URBANA (EEMU), deberá indicar lo siguiente:

Área del predio incluida en el plan de intervención (expresada en M2)

Área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
#GRANDE**

Página 8 de 13



Alcaldía de Manizales

## SECRETARIA JURIDICA

**ARTÍCULO 6. RESPUESTA A SOLICITUD DE APLICACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.** Una vez esté radicada la solicitud, se expedirán los términos de referencia para la elaboración del Plan de Intervención.

Una vez surtido el trámite de aprobación del Plan de Intervención, la Secretaría de Planeación dispone de 30 días hábiles para dar respuesta a la misma, y procederá a calcular el potencial de derechos de construcción transferibles (Dt) expresados en m2, para lo cual aplicará la siguiente fórmula:

$$Dt = (Ai - R - (Ai * 0,2)) * 2,5 - dTpr$$

Donde,

Ai: Área del predio incluida en el plan de intervención (expresada en M2)

R: Área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas

dTpr: Derechos transferidos por el predio generados por las zonas de preservación y restauración.

Con base en lo anterior, expedirá la respectiva resolución que otorga los derechos de construcción trasferibles, la cual tendrá vigencia hasta que se cumpla la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 0958 de 2017).

En caso de no encontrarse viable la aplicación de (los) predio(s) o no tener potencial de derechos de construcción transferibles, se notificará por escrito al (los) solicitante(s) con la correspondiente justificación.

**PARÁGRAFO.** La Resolución a que hace referencia este artículo será notificada personalmente al solicitante, quien deberá adelantar el trámite de anotación respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y remitir copia de esta actuación en la Secretaría de Planeación.

Una vez la Secretaría de Planeación reciba la copia de la anotación en el folio de matrícula, en un plazo máximo de 15 días hábiles procederá al debido registro en el sistema de información que para el efecto se disponga y notificará a los curadores urbanos para su conocimiento.

## TITULO III

## PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES

**ARTÍCULO 7. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA ENAJENACIÓN DE LOS DERECHOS DE TRANSFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** La(s) persona (s) natural(es) o jurídica(s) propietarias de los bienes registrados como oferentes de derechos de construcción transferibles y la(s) personas(s) natural(es) o jurídica(s) de los bienes receptores de

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**

0834



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

derechos de construcción que estén interesadas en recibir autorización para la enajenación de derechos de construcción transferibles disponibles, deberán radicar conjuntamente en la ventanilla única de correspondencia de la Alcaldía de Manizales, solicitud por escrito dirigida a la Secretaría de Planeación en la que manifieste el interés de transferir derechos de construcción, acompañada de los siguientes documentos:

1. Nombre e identificación del (los) propietario (s) (y/o razón social) de los predios oferentes y receptores interesados en la aplicación de la transferencia de derechos.
2. Relación e identificación del (los) predio(s) oferentes y receptores de derechos de construcción transferibles.
3. Copia del documento de identidad del (los) propietario (s) cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuando se trate de personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes previo al registro de la solicitud.
4. Copia del certificado de tradición y libertad del (los) predio (s) objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes previo al registro de la solicitud.
5. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario con presentación personal de quien lo otorgue.
6. Cantidad de metros cuadrados a enajenar conforme a la aplicación de la fórmula descrita en el artículo 6 de este decreto.
7. Certificado de paz y salvo en el pago del impuesto predial del predio oferente de derechos de construcción transferibles.
8. Para el predio receptor, certificado de disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedido por parte de la empresa prestadora del servicio.

**ARTÍCULO 8. EQUIVALENCIA PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS DERECHOS DE TRANSFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Una vez la Secretaría de Planeación reciba la solicitud de autorización de enajenación y verifique el cumplimiento de condiciones por parte del predio receptor, procederá a establecer la equivalencia en metros cuadrados que se deben transferir, aplicando la siguiente fórmula:

$$dE=dPR*(vPR/vPG)$$

dE: Derechos enajenables por parte del predio generador en una operación, expresados en M2

dPR: Derechos solicitados por parte del predio receptor, expresados en M2

vPR: Valor catastral del metro cuadrado en el predio receptor

vPG: Valor catastral del metro cuadrado en el predio generador

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo, el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
#GRANDE

Página 10 de 13

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

En caso de que varios predios tengan la categoría de generador o receptor, e involucren varios predios del mismo propietario, el valor del metro cuadrado corresponderá al promedio ponderado del valor catastral del metro cuadrado de los predios involucrados en cada proyecto.

**PARÁGRAFO.** El valor catastral de los predios receptores y generadores será el valor sobre el cual el municipio calculó el impuesto predial correspondiente al año en el cual se hace la solicitud de enajenación de que trata este artículo. En caso que los propietarios estén interesados en una actualización de dicho valor, deberán elevar la respectiva solicitud al Gestor Catastral y aportar el certificado del valor actualizado en los documentos de la solicitud referida en el artículo 7 de este decreto.

**ARTÍCULO 9. AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES:** Una vez radicada la solicitud con la totalidad de los documentos relacionados en el artículo 7, la Secretaría de Planeación dispone de 15 días hábiles para dar respuesta a la misma; para lo cual constatará:

- i. el cumplimiento de localización del predio receptor en el ámbito normativo AN2, AN3 o AN4
- ii. la equivalencia de metros cuadrados conforme al artículo 8 de este decreto
- iii. la disponibilidad de derechos transferibles del predio oferente.

En caso de ser viable la solicitud, la Secretaría de Planeación expedirá la respectiva Resolución de autorización para la enajenación de derechos de construcción, en la cual identificará el predio generador y el predio receptor, los metros cuadrados a transferir y la condición de ejecución del proyecto de desarrollo de la función social y ecológica propuesta para la adquisición de derechos de construcción transferibles.

**PARÁGRAFO 1.** La Resolución a la que hace mención este artículo tendrá vigencia hasta que se cumpla la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 0958 de 2017).

**PARÁGRAFO 2:** En caso de no encontrarse viable la aplicación de (los) predio(s) o no tener potencial de derechos de construcción transferibles, se notificará por escrito al (los) solicitante(s) con la correspondiente justificación.

**PARÁGRAFO 3.** La Resolución a que hace referencia este artículo será notificado personalmente a los solicitantes, quienes deberán adelantar el trámite de anotación respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria del predio y registrar copia de esta actuación en la Secretaría de Planeación.

Una vez la Secretaría de Planeación reciba la copia de la anotación en el folio de matrícula, en un plazo máximo de 15 días hábiles procederá al debido registro en el sistema de información que para el efecto se disponga y notificará a los curadores urbanos para su conocimiento y aplicación en trámite de licenciamiento y a la secretaria de medio ambiente para efectos de vigilancia y control.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
+GRANDE

0834



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

TITULO IV  
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 10. Los propietarios de los predios a los que se les haya dado autorización para enajenar derechos de construcción transferibles, adquieren la obligación de adelantar las acciones que correspondan para cumplir con las condiciones de intervención, mantenimiento y conservación que deban implementarse en el predio, conforme al plan de intervención o al proyecto de desarrollo de la función social y ecológica que fuera presentado para adquirir los derechos de construcción transferibles.

La Secretaría de Medio Ambiente ejercerá control y vigilancia sobre los predios y en el evento que se evidencie incumplimiento de lo anterior, dará traslado a la autoridad competente para que inicie las actuaciones administrativas a que haya lugar.

ARTÍCULO 11. REGISTRO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES. La Secretaría de Planeación incluirá en su sistema de información una variable de registro y consulta de los metros cuadrados otorgados, enajenados y disponibles como derechos de construcción transferibles de cada predio al que se le hayan otorgado.

ARTÍCULO 12. Una vez sea ejecutada una operación de transferencias de derechos, el (los) propietario(s) de los predios generadores tienen un plazo de 3 años para ejecutar las obras o acciones a que se obliga conforme al plan de intervención o al proyecto de desarrollo de la función social y ecológica que fuera presentado en la solicitud de asignación de derechos de construcción transferibles. Esta obligación deberá quedar consignada en la resolución que aprueba la enajenación y será objeto de control y vigilancia por parte de la secretaria de medio ambiente.

ARTÍCULO 13. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación hasta la terminación de la vigencia del acuerdo POT y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

31 DIC. 2021

PÚBLIQUENSE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS MARIO MARÍN CORREA  
Alcalde

EL SECRETARIO DE DESPACHO, SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE

JUAN SEBASTIAN RAMOS VELASCO

ALCALDÍA DE MANIZALES  
Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
#GRANDE

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



Alcaldía de Manizales

SECRETARIA JURIDICA

LA SECRETARIA DE DESPACHO, SECRETARIA DE PLANEACIÓN

*Natalia Escobar Santander*  
NATALIA ESCOBAR SANTANDER

V°.B°. LA SECRETARIA DE DESPACHO, SECRETARIA JURÍDICA

ALCALDIA

*Diana Carolina Zuluaga Varon*  
DIANA CAROLINA ZULUAGA VARON



USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Proyecto:	Gloria Elena Olarte Osorio – Profesional Universitaria Contratista Secretarái de Medio Ambiente
Revisaron y ajustaron:	Yeison Andrés Atehortua Gerardino – Profesional Especializado Secretaría de Medio Ambiente Jorge Andrés Castro Aguirre – Profesional Especializado Secretaría de Planeación Maria del Socorro Zuluaga Restrepo – Profesional Especializada Secretaría Jurídica

ALCALDÍA DE MANIZALES  
Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext. 71500  
Código postal 170001 - Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES**  
**#GRANDE**