



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

### “POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA OBLIGATORIA EN EL MUNICIPIO DE RESTREPO META Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DE RESTREPO META

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la constitución política de Colombia, Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, y Acuerdo Municipal No. 027 de 2018.

#### CONSIDERANDO

1. Que, el artículo 2º, de la Constitución política señala que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (...);
2. Que, el artículo 58 de la Constitución Política señala que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por la reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social;
3. Que, la Constitución Política de Colombia en su artículo 313, que corresponde a los Concejos Municipales:
  1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
  2. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la Ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
  3. Dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
  4. La Constitución política de Colombia señala, en su Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre interés particular.
4. Que, establece la ley 9 de 1989 en su artículo 7º que los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio



NIT. 822001754-1

## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales.

5. Que, cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan. Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.
6. Que, así mismo la Ley 388 de 1997, en su artículo 8° contempla como acciones urbanísticas aquellas destinadas a definir las cesiones obligatorias, y localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte.
7. Que, el Decreto Nacional 4066 de 2008, por medio del cual se modificaron algunos artículos del Decreto Nacional 3600 de 2007, determina:

*Artículo 5. Modifíquese el artículo 14 del Decreto 3600 de 2008; el cual quedara así; (...)*

*"Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.*

*"No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1 del artículo 19 del presente decreto. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas. (Negrilla y sub rayas fuera de texto)*

8. Que, el Decreto Nacional 1077 de 2015 establece:

"Artículo 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros



NIT. 822001754-1

## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

9. Que al respecto la Corte Constitucional en sentencia No. C-295/93 en lo referente a la cesión obligatoria de áreas, se pronunció en los siguientes términos:

*"Nuestra Corte Suprema de Justicia expresó sobre ellas que "no tienen el alcance de una expropiación, razón por la cual el legislador no previó pago de indemnización, pues no tiene significación distinta a un acto de enajenación voluntaria, no propiamente donación, según se desprende del artículo 1455 del Código Civil, que deben hacer los propietarios de los predios con fines urbanísticos de claro interés social, ligados a la función social de la propiedad, y que puede exigir el Estado en ejercicio de las facultades que le asisten de dictar normas para planificar ordenadamente el urbanismo de las ciudades, y que los Concejos municipales desarrollan según lo dispuesto en el Estatuto Fundamental (art. 197-1)". (sent. 97 noviembre 9de 1989)".*

*"En este orden de ideas aparecen las cesiones obligatorias gratuitas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano" (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibidem que faculta a las entidades públicas para "regular la utilización del suelo" en defensa del interés común".*



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

10. Que, respecto de dichas áreas es importante señalar que las cesiones gratuitas obligatorias corresponden a una manifestación de al "*función social urbanística de la propiedad*", tal como lo fundamentó la Corte Constitucional en Sentencia C-295 de 1993, así estas quedan afectadas al uso público con el sólo señalamiento en los proyectos urbanísticos y por lo tanto, es deber de las autoridades municipales o distritales velar por el estricto cumplimiento de las normas y de las licencias de urbanismo con el fin de hacer efectiva la entrega de las mismas a las entidades territoriales.
11. Que, el Concejo Municipal de Restrepo mediante Acuerdo No. 027 del 10 de diciembre de 2018, adopto el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Restrepo-Meta, el cual determina en el parágrafo único del artículo 177 que se podrán compensar áreas de cesión en dinero y/o en otros inmuebles, en los términos estipulados en el artículo 21 del Decreto 1504 de 1998.
12. Que, de acuerdo a los usos habilitados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la administración municipal formuló y adoptó instrumentos que permiten el desarrollo de suelos suburbanos, de manera que la ocupación del territorio sea de manera acorde a la vocación establecida.
13. Que, el municipio de Restrepo Meta ha adoptado diferentes instrumentos de gestión territorial que requieren complementar su reglamentación para lograr concretar los lineamientos establecidos.
14. Que, frente a la compensación de las cesiones, se requiere adoptar los mecanismos administrativos que permitan la apropiación, y el fortalecimiento del sistema de espacios públicos y equipamientos de acuerdo a las necesidades de la comunidad.
15. Que, teniendo en cuenta que la norma estructural de Orden Nacional permite el mecanismo de compensación, esto garantiza que la entidad territorial pueda fortalecer la conformación del sistema de espacio público y equipamientos para su administración y utilización.
16. Que el artículo 49 de la Ley 388 de 1997, dispone lo siguiente: FONDOS DE COMPENSACION. 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.



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

En mérito de lo anteriormente expuesto,

### ACUERDA

**Artículo 1.- OBJETO.** Establecer la reglamentación de las condiciones en que se debe adelantar la compensación de las áreas de cesión urbanística obligatoria en el municipio de Restrepo Meta, atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y Acuerdo 027 de 2018.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** La reglamentación definida en el presente Acuerdo aplica en toda la jurisdicción del municipio de Restrepo Meta, y será de obligatorio cumplimiento para todos los actores involucrados en la construcción, adecuación, entrega y recepción de zonas de cesión de proyectos urbanísticos de los cuales se deriven estas obligaciones urbanísticas.

Atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

**Artículo 3.- DEFINICIONES.** Para efectos del presente acuerdo y la correcta interpretación de las normas contenidas en el, se adoptan las siguientes definiciones conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

- a) **CESIÓN URBANÍSTICA:** Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar. La cesión obligatoria como instrumento de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios, debe ser determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen y su destino corresponde a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general.
- b) **ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIAS:** Son las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes, que se deben transferir a los municipios para que se incorporen al espacio público como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias urbanísticas de urbanización, parcelación y construcción.
- c) **CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN:** En el municipio de Restrepo las cesiones se clasifican en:



NIT. 822001754-1

## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

1. Cesión para la complementación del equipamiento público colectivo zonal, que recibe el nombre de Cesión tipo A.
  2. Cesión para la conformación del equipamiento público colectivo local y vecinal; la cual recibe el nombre de Cesión tipo B.
  3. Cesión para la conformación de la red vial secundaria de uso público, y
  4. Cesión al municipio para la construcción de la infraestructura secundaria de Servicios Públicos del mismo proyecto.
- d) **CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO:** Esta se materializa a través de la construcción y dotación de parques o zonas verdes y excepcionalmente a través de alamedas al interior del área neta urbanizable del proyecto cuando las condiciones físicas del predio lo permitan de conformidad con lo definido en el Acuerdo 027 de 2018.
- e) **CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO:** Son aquellos bienes que todo urbanizador de proyectos que contemplen usos residenciales y/o industriales debe destinar para la conformación de espacios libres o edificados de propiedad pública, destinados a la prestación efectiva de los servicios básicos, de soporte de la ciudad o de movilidad, cuya función es la de facilitar el desarrollo armónico de la colectividad y pueden ser:
1. Equipamiento Local. Cesión al Municipio que comprende el suelo y la construcción de un espacio local esencial para garantizar el diálogo, el encuentro ciudadano, la deliberación y la capacitación de la comunidad.
  2. Equipamiento Zonal. Cesión que comprende el suelo necesario para garantizar la cobertura de equipamientos indispensables para la prestación efectiva de los servicios de básicos y de soporte de la ciudad, por medio del acondicionamiento, adecuación y/o construcción de la infraestructura e instalaciones necesarias para la satisfacción de necesidades de los habitantes.
- f) **EL ESPACIO PÚBLICO:** Conjunto de bienes de uso público y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
- g) **ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (EPE):** Es el espacio público de carácter permanente de valor ambiental que cuenta con elementos naturales y artificiales articulado a la malla vial del municipio, conformado por zonas verdes, plazas, parques y en general el destinado al esparcimiento y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo garantizando el uso de la recreación activa y pasiva a toda la población residente y visitante, que permita mejorar su calidad con la generación de espacios sociales y culturales.



NIT. 822001754-1

## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

- h) **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:** Son los espacios físicos que soportan las actividades sociales y comunitarias de la población, tales como la recreación, la educación, la salud, la seguridad, el culto, etc., además de otras actividades que tienen que ver con el comercio, la cultura y la administración pública y los grandes equipamientos que constituyen los servicios de nivel ciudad como plazas de mercado, de ferias, terminales de transporte, mataderos, entre otros.
- i) **MOBILIARIO URBANO:** Conjunto de elementos, objetos y construcciones ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.
- j) **ZONA VERDE:** Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, pero que carece de dotación para la recreación y la permanencia.

Estos espacios por medio de procesos de adecuación pueden ser convertidos en espacios públicos efectivos, es decir, parque, plaza o plazoleta según lo convenga la Administración Municipal.

- k) **PARQUES:** Áreas abiertas de libre accesibilidad pública, propiedad del municipio de Restrepo, destinadas a la recreación activa y pasiva, constituidas por zonas blandas (vegetación, jardines, arborización) y zonas duras para la circulación, con elementos de mobiliario que apoyan las actividades que ahí se desarrollan.
- l) **PLAZA:** Área abierta de libre accesibilidad, de tamaño variable, generalmente de propiedad pública, que cuenta con una superficie predominantemente dura y en algunos casos puede ser ajardinada. En el municipio de Restrepo existen plazas de encuentro y de estancia.
- m) **PLAZOLETA:** Área abierta de libre accesibilidad de propiedad pública o privada y de tamaño variable. En el municipio de Restrepo existen las plazoletas de remate y de enlace.
- n) **ÁREA NETA URBANIZABLE.** (ANU). Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de 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.
- o) **COMPENSACIÓN:** Es el canje, contraprestación de las áreas de cesión de un lote de terreno a urbanizar o construir, en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, por otro inmueble, o el pago en dinero de estas, cuando estas áreas de cesión obligatoria sean inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

NIT. 822001754-1

- p) **SUJETO PASIVO DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CARGA URBANÍSTICA:** Es la persona que, por su calidad de urbanizador, propietario u ocupante de un predio cuyo desarrollo urbanístico generó a favor del municipio el deber de entregar las Áreas de cesión, quien deberá concurrir ante la administración para sanear esta carga mediante la compensación en dinero del valor definido en el avalúo correspondiente.

**Artículo 4.- CESIONES SUJETAS A COMPENSACIÓN:** Las cesiones sujetas a compensar dentro de los parámetros definidos en el presente Acuerdo, son las señaladas en los numerales 1 y 2 del artículo 177 del Acuerdo No. 027 de 2018, Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

**Artículo 5.- TRÁMITE PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO:** Cuando se requiera efectuar la compensación de las áreas de cesión producto de una carga urbanística, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. El titular de la licencia urbanística de urbanización o parcelación radicará la solicitud presentando el avalúo respectivo, el cual debe cumplir con lo estipulado en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, éste será realizado por profesionales especializados en avalúos comerciales, gremios o las lonjas de Propiedad Raíz, junto con la viabilidad de la expedición de la licencia urbanística respectiva, expedida por la Secretaría de Planeación, la cual debe contener la información sobre las normas urbanísticas de usos del suelo, e índices y los metros cuadrados del área de cesión a compensar, y su valor a pagar por metro cuadrado, y el valor total a pagar por la compensación al Municipio de Restrepo Meta.
- b. La Secretaría de Planeación revisará el avalúo presentado y podrá expedir observaciones de este para que sean corregidas por el interesado conforme a la norma vigente que regula los avalúos en Colombia en un término no mayor a diez (10) días hábiles.
- c. Una vez se viabilice la aprobación de la licencia urbanística solicitada en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expedirá por parte de la Secretaría de Planeación, concepto técnico y jurídico avalando la continuación del trámite de la compensación en dinero de las áreas de cesión.
- d. Una vez sea aprobado el trámite, se emitirá la Resolución mediante la cual se aprueba la compensación por áreas de cesión en dinero de la licencia urbanística respectiva al municipio de Restrepo Meta, realizando la liquidación respectiva para el correspondiente pago ante la Secretaría de Hacienda.
- e. Emitida la respectiva orden de pago, el solicitante podrá efectuar el pago de manera inmediata o solicitar dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, un acuerdo de pago donde mínimo se deberá pagar el valor del terreno teniendo en cuenta el avalúo comercial, y el valor correspondiente a las obras de dotación y el equipamiento comunal, se podrá diferir en un plazo máximo de doce (12) meses. De no realizarse el pago, la Secretaría de Hacienda, realizará las correspondientes sanciones de Ley.



NIT. 822001754-1

## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

De no realizarse el pago, no se entenderán como desistidas las actuaciones administrativas.

- f. La Secretaría de Hacienda dejará constancia del recibido a satisfacción del pago, el cual se constituirá como certificado de pago total o en su defecto expedirá la certificación del acuerdo de pago.
- g. La Secretaría de Planeación declarará la viabilidad de la expedición de la licencia urbanística respectiva, una vez entregado el original de la constancia de pago del 100% de las compensaciones o en su defecto de la certificación del acuerdo de pago y el cumplimiento de las demás normas aplicables, por lo tanto, no se podrá expedir la liquidación de impuestos, gravámenes, tasas, participaciones, contribuciones y expensas asociadas a la expedición de la licencia.

**Artículo 6.- AVALUO EN LA COMPENSACIÓN DE LAS AREAS DE CESIÓN:** La determinación del valor comercial a compensar por la no entrega material de las áreas de cesión urbanística, se realizará por entidades autorizadas por la ley para tal procedimiento. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- a) El avalúo deberá realizarse a valores del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre sin desarrollar.
- b) En el cálculo del valor del metro cuadrado a compensar, se incluirá el valor de la construcción y dotación del espacio público efectivo; para el cálculo de la exigencia de equipamiento comunal, sólo se incluirá el valor del metro cuadrado del suelo.
- c) La suma de los valores anteriores determinará el valor del metro cuadrado de suelo a compensar, el cual se multiplicará por los metros cuadrados autorizados a compensar y ello constituirá el valor final de la compensación de cesiones del proyecto.

**Artículo 7.- TRÁMITE PARA LA COMPENSACIÓN CON OTROS INMUEBLES:** Cuando la compensación de las áreas de cesión se haga con otro bien inmueble, se surtirá el siguiente trámite:

1. Una vez radicada en legal y debida forma la solicitud de licencia urbanística, el interesado presentará ante la Secretaría de Planeación la solicitud de compensación de las áreas de cesión con otro bien inmueble, la cual deberá contener como mínimo los siguientes documentos, so pena de que se declare desistido el trámite.
  - a. Identificación del solicitante interesado en realizar la compensación de las áreas de cesión con otro inmueble.



NIT. 822001754-1

## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

- b. La manifestación por parte del interesado de presentar y asumir el costo del avalúo, realizado por parte de una entidad de carácter privado registrada o autorizada por las lonjas de propiedad raíz.
  - c. Identificación del predio con el cual se pretende compensar, con su respectiva cédula catastral, número de folio de matrícula inmobiliaria, dirección, carta catastral y plano del levantamiento topográfico amarrado a coordenadas y IGAC, en caso de requerirse.
  - d. Copia de la Escritura Pública.
  - e. Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días.
  - f. Certificado de existencia y representación legal, de requerirse, con fecha de expedición no mayor a 30 días.
2. La Secretaría de Planeación determinará que el interesado cumple con las condiciones exigibles para la compensación de las áreas de cesión y certificará el área del predio y las áreas de cesión a compensar de conformidad con el aprovechamiento urbanístico propuesto.
  3. Posteriormente, la Secretaría de Planeación municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, estudiará la propuesta y previo concepto técnico y jurídico, avalará la continuación del trámite de la compensación de las áreas de cesión.
  4. La Secretaría de Planeación establecerá las condiciones técnicas del suelo o terreno a compensar, incluyendo las condiciones generales y específicas para las cesiones destinadas a espacio público.
  5. En caso de que la ubicación del inmueble con el que se van a compensar las áreas de cesión obligatorias destinadas a espacio público, sea inconveniente para el municipio o no cumpla con los requisitos exigidos establecidos en el numeral primero del presente artículo, la Secretaría de Planeación negará la viabilidad de compensación mediante acto administrativo y notificará la decisión al titular de la licencia urbanística o su apoderado, quién podrá interponer los recursos de Ley conforme a la Ley 1437 de 2011.
  6. En caso de que el área del lote propuesto sea superior al equivalente del área a compensar, el interesado deberá realizar la subdivisión, alinderamiento y amojonamiento de las áreas de cesión compensadas.
  7. Dentro de los diez (10) hábiles días siguientes, el interesado en compensar deberá allegar los respectivos avalúos comerciales de las áreas a compensar y del predio a entregar en compensación conforme al artículo 6° del presente Acuerdo.
  8. Una vez recibido el avalúo, la Secretaría de planeación municipal revisará y remitirá las observaciones pertinentes cuando haya lugar al solicitante para su conocimiento, las cuales deben responderse por parte de la entidad evaluadora conforme a la



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

norma vigente que regula los avalúos en Colombia en un término no mayor a cinco (5) días hábiles, contados a partir del recibo de estas, so pena de declararse como desistido el trámite.

9. De ser aprobado el avalúo, se elaborará el correspondiente acto administrativo para la compensación de las áreas de cesión en otro inmueble.
10. En firme la Resolución que autorizó la compensación de áreas de cesión en otro inmueble, deberá registrarse junto con la escritura pública de constitución de la urbanización, en la cual se incluirá una cláusula donde se exprese que este acto constituye la compensación de la cesión gratuita objeto de dicho acto administrativo de la obligación urbanística a favor del municipio de Restrepo Meta. Una vez realizado lo anterior, para la entrega a satisfacción del predio al municipio, la Secretaría de Planeación deberá recibir dotada y construida la parte que corresponda a espacio público efectivo y libre de construcción aquella que corresponda a equipamiento.
11. Realizado lo anterior, se entenderá que esta hace parte integral de la licencia en trámite, y emitida la Resolución de la correspondiente licencia urbanística, el titular deberá hacer la entrega al municipio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, los cuales se podrán ampliar a petición justificada técnicamente.
12. El interesado deberá hacer entrega material del bien inmueble sujeto de la compensación, de acuerdo con las adecuaciones de espacio público, en un término no mayor a quince (15) días hábiles después de la escrituración en lo correspondiente al bien inmueble y su dotación se podrá realizar en el término de la vigencia de la licencia urbanística.
13. La Secretaría de Planeación dará constancia del recibido a satisfacción de la escritura pública y del recibo del inmueble, el cual se constituirá como certificado de pago parcial. Para el pago en total una vez se cumpla con las dotaciones estipuladas se realizará el acta de recibo material de las cesiones.
14. El interesado deberá acreditar ante la Secretaría de Planeación, que la escritura se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con la presentación del certificado de libertad y tradición.

**Artículo 8.- INCORPORACION DE LAS AREAS DE CESION COMPENSADAS AL ESPACIO PÚBLICO:** La incorporación de las áreas de cesión compensadas al espacio público se entenderá realizada cuando ocurra:

1. El procedimiento de Registro de la escritura de constitución de la urbanización respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

NIT. 822001754-1

2. La entrega material del bien inmueble sujeto a la compensación, de acuerdo con las adecuaciones de espacio público, la cual deberá ser recibida por la Secretaría de Planeación del municipio de Restrepo Meta.

**Artículo 9.- DESTINACIÓN DE LOS INMUEBLES PROVENIENTES DE LA COMPENSACIÓN DE AREAS DE CESIÓN:** El destino de los inmuebles provenientes de la compensación de las áreas de cesión, será el establecido en el inciso 2 del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, y los artículos 176 y 179 del Acuerdo Municipal No. 027 de 2018.

**Artículo 10.- CREACIÓN DEL FONDO:** Facúltese al Alcalde Municipal por el termino de 6 meses, para crear y reglamentar el Fondo de Compensaciones Urbanísticas (FCU) como fondo especial para la compensación de áreas de cesión, de conformidad con lo establecido en el Decreto No.1077 de 2015, y demás normas concordantes.

**Artículo 11.- FONDO DE COMPENSACIONES URBANÍSTICAS:** El fondo de compensaciones urbanísticas (FCU) es el mecanismo financiero que se crea como un fondo cuenta con destinación específica para recibir los recursos provenientes de las compensaciones en dinero de las obligaciones urbanísticas.

**Artículo 12.- FINALIDAD DEL FONDO DE COMPENSACIONES URBANÍSTICAS:** Este mecanismo tendrá como finalidad principal la de financiar la creación, dotación y mantenimiento de espacio público y equipamiento. Los dineros se invertirán en proyectos de espacio público, equipamiento colectivo y zonas verdes públicas en concordancia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal.

**Artículo 13.- RECAUDO Y ADMINISTRACIÓN:** El recaudo y administración de los recursos en dinero, corresponderá a la Secretaría de Hacienda y el direccionamiento corresponderá a la Secretaría de Planeación.

**Artículo 14.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO:** Los dineros recaudados en el Fondo de Compensaciones Urbanísticas, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, serán destinados para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público con su respectiva dotación, la obtención de terrenos para la dotación de equipamientos comunitarios, así como para la construcción de los mismos.

En consecuencia, se podrán destinar a la financiación de diseños, labores de interventoría, ejecución de obras físicas, provisión de dotación para los espacios generados, sostenibilidad de espacios públicos y equipamientos. En general todos los elementos constitutivos y complementarios del espacio público y equipamientos y las demás actuaciones previas en la gestión de los proyectos.



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

NIT. 822001754-1

**Parágrafo.** La generación de espacio público y equipamientos colectivos con los recursos del Fondo de Compensaciones Urbanísticas implica las etapas de gestión, diseño, ejecución, operación y mantenimiento, por lo tanto, estos recursos podrán ser invertidos para el desarrollo de cada una de estas.

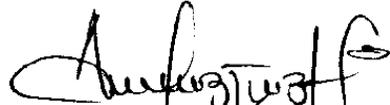
**Artículo 15.- VIGENCIA:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**Artículo 16:** Del presente Acuerdo envíese copia a la Secretaria Jurídica de la Gobernación del Meta para los trámites de ley correspondientes.

### PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón del Concejo Municipal de Restrepo Meta a los treinta y un (31) días del mes de agosto de 2024; Presentado a iniciativa del señor Alcalde Municipal **DANI FERNEY LINARES OSPINA**.

  
**LILIANA ALFONSO SABOYÁ**  
Presidente Concejo Municipal

  
**ADRIANA LIZETH JIMÉNEZ HERRERA**  
Secretaria General



## ACUERDO No. 018 AGOSTO 31 DE 2024

### LA MESA DIRECTIVA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE RESTREPO, META

#### CERTIFICAN

Que el Proyecto de ACUERDO No. 018 **“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA OBLIGATORIA EN EL MUNICIPIO DE RESTREPO META Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**, Fue recibido en la comisión PRIMERA PERMANENTE DEL PLAN, OBRAS E HIDROCARBUROS, integrada por los Honorables Concejales: PEREZ VERDUGO CRISTIAN DAVID (Presidente); LOPEZ CIFUENTES SANTIAGO (Secretario), TIBAVIJA CUTA DANILO, MORENO BELTRAN PEDRO LEON, y ALFONSO SABOYÁ LILIANA, La señora presidente de la Corporación designó comisión y como ponente al H. Concejal LOPEZ CIFUENTES SANTIAGO, el 20 de agosto del 2024 para dar trámite de su estudio en Comisión con el fin de dar Primer debate al Proyecto de Acuerdo N° 018 de 2024.

Que la comisión está integrada por LOS PARTIDOS; MIRA, Gente en Movimiento, Verde oxígeno y Partido Conservador Colombiano.

Que la comisión le dio primer debate el día veintisiete (27) de agosto de 2024, presentando ponencia favorable por mayoría de votos.

Que el proyecto de Acuerdo No.018 fue presentado para su segundo debate, aprobándose por nueve (09) votos positivos y dos (02) votos negativos correspondientes a los Honorables Concejales YEISON RICARDO GARCIA PINEDA (Partido ASI – Alianza Social Independiente) y PEDRO LEÓN MORENO BELTRÁN (Partido Verde oxígeno). Considerándose Acto Administrativo y Acuerdo Municipal por el Concejo Municipal de Restrepo Meta, en el desarrollo de la sesión ordinaria plenaria del día 31 de agosto del 2024. Proyecto de Acuerdo presentado por el señor Alcalde **DANI FERNEY LINARES OSPINA**.

  
**LILIANA ALFONSO SABOYÁ**  
Presidente

  
**SHIRLEY JHOVANNA ROJAS**  
1era. Vicepresidente

  
2da. Vicepresidenta