



**Cesiones urbanísticas obligatorias en el municipio de Marinilla, vigencia y su forma de entrega**

Andrés Felipe Arroyave González

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Tutor

Luisa Cecilia Flórez, Especialista (Esp) en Derecho Urbanístico

Universidad de Antioquia  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas  
Especialización en Derecho Urbanístico  
Medellín, Antioquia, Colombia  
2024

---

<b>Cita</b>	(Arroyave González, 2024)
<b>Referencia</b>	Arroyave González, A. F. (2024). <i>Cesiones urbanísticas obligatorias en el municipio de Marinilla. Vigencia y su forma de entrega</i> [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
<b>Estilo APA 7 (2020)</b>	

---



Especialización en Derecho Procesal, Cohorte VII.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

**Repositorio Institucional:** <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - [www.udea.edu.co](http://www.udea.edu.co)

**Rector:** John Jairo Arboleda Céspedes.

**Decana:** Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

**Coordinadora de Posgrados:** Cristian Guardia López.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

## Resumen

La intención de este artículo es examinar las cesiones urbanísticas obligatorias en el Municipio de Marinilla, su vigencia y forma de entrega. Por esto, se realiza una comparación con las leyes, sentencias y decretos nacionales, así como los decretos, resoluciones, acuerdos, circulares municipales y textos en conexidad con el tema, para determinar cómo el Municipio gestiona estos procesos. Tras un análisis normativo, se concluye que el municipio de Marinilla presenta un adecuado desarrollo en las cesiones urbanísticas obligatorias completas, gracias a una efectiva gestión de la normatividad interna para solicitar su entrega, contando con una regulación clara y efectiva, permitiendo asegurar su cumplimiento, lo que facilita el desarrollo urbanístico al garantizar que se destinen adecuadamente las áreas necesarias para infraestructura, equipamientos y espacios públicos. Adicionalmente, se observa que el Municipio de Marinilla ha implementado mecanismos eficaces para supervisar y controlar el cumplimiento de las cesiones urbanísticas obligatorias, lo que refuerza la equidad en la distribución de cargas y beneficios entre los desarrolladores y la comunidad. Esto se ha logrado a través de la articulación de instrumentos como los planes parciales, unidades de actuación urbanística y reglamentaciones específicas contenidas en su Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

*Palabras clave:* cargas urbanísticas, equipamientos, espacio público, obligaciones urbanísticas, obras de urbanismo, urbanización

## Abstract

The purpose of this article is to examine the mandatory urban land transfers in the Municipality of Marinilla, their validity, and the method of their delivery. To this end, a comparison is made with national laws, rulings, and decrees, as well as municipal decrees, resolutions, agreements, circulars, and related texts to determine how the municipality manages these processes. Following a regulatory analysis, it is concluded that the Municipality of Marinilla demonstrates adequate development in fully implementing mandatory urban land transfers, thanks to effective management of internal regulations for requesting their delivery. This is supported by clear and effective regulation, ensuring compliance and facilitating urban development by guaranteeing the

proper allocation of areas required for infrastructure, facilities, and public spaces. Additionally, it is observed that the Municipality of Marinilla has implemented effective mechanisms to supervise and control compliance with mandatory urban land cessions, which strengthens equity in the distribution of burdens and benefits between developers and the community. This has been achieved through the articulation of instruments such as partial plans, urban action units, and specific regulations contained in its Land Use Plan (POT).

*Keywords:* urban charges, facilities, public space, urban obligations, urban development works, urbanization.

## Sumario

Introducción. 1. Origen de las cesiones urbanísticas obligatorias. 2. Aplicación de las cesiones urbanísticas obligatorias. 3. Cobro, vigencia y forma de entrega de las obligaciones urbanísticas en el municipio de marinilla. Conclusiones. Referencias bibliográficas.

## Introducción

El desarrollo urbanístico en Colombia ha sido un proceso complejo y dinámico, influenciado por diversos factores económicos, sociales y políticos. A lo largo de las décadas, el país ha experimentado un crecimiento urbano significativo. Este crecimiento ha generado una necesidad imperiosa de planificación urbana adecuada para enfrentar desafíos como la densificación, el acceso a servicios básicos, la movilidad, y la sostenibilidad ambiental.

En términos de legislación, se cuenta con un marco jurídico para regular el desarrollo urbanístico. Uno de los eventos más importantes en esta área es la promulgación de la Ley 388 de 1997, también conocida como la Ley de Desarrollo Territorial. Esta ley establece los principios y mecanismos para la ordenación del territorio, la planificación urbana y la gestión del suelo.

Por su parte La Ley 388 promueve una planificación participativa, donde los municipios tienen una función protagónica en la definición de sus planes de ordenamiento territorial (POT).

En la actualidad, el desarrollo urbanístico enfrenta retos significativos. Entre ellos, se reconoce la informalidad en la ocupación del suelo, la necesidad de infraestructuras adecuadas, y la integración social en contextos de alta desigualdad. Por esta razón, a través de la implementación de políticas urbanas inclusivas y sostenibles, el país busca avanzar hacia un modelo de desarrollo urbano que mejore la calidad de vida de sus habitantes y promueva un crecimiento organizado y equitativo.

De esta manera, el desarrollo urbano sostenible y ordenado es un fundamento para el crecimiento de las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes. En este contexto, las obligaciones urbanísticas surgen como instrumentos esenciales que regulan el uso del suelo y garantizan la adecuada planificación y gestión del territorio. Estas obligaciones que abarcan desde la cesión de terrenos para equipamientos públicos hasta el cumplimiento de normativas ambientales y de construcción, buscan equilibrar los intereses privados con el bien común.

Por esto, comprender la naturaleza y el alcance de estas obligaciones es crucial para urbanistas, legisladores y ciudadanos, ya que su correcta aplicación contribuye a la creación de entornos urbanos más habitables, equitativos y sostenibles.

El tema por abordar es la vigencia y la forma de entrega de las Cesiones Urbanísticas. Estas facilitan la creación de infraestructuras públicas, y permiten una planificación urbana más ordenada y eficiente. De esta manera, se asegura y se contribuye a la ampliación de espacios verdes y áreas recreativas, una condición que es esencial para el bienestar ambiental y social de las comunidades urbanas.

Por otro lado, estas cesiones urbanísticas ayudan a embellecer el municipio y mejorar su habitabilidad, lo cual puede atraer inversiones y aumentar el valor de las propiedades vecinas. Así mismo, se asegura que los desarrollos urbanísticos cumplan con las normativas y estándares locales; por tanto, se evitan la creación de asentamientos irregulares o desordenados. Ésta es una condición fundamental para el desarrollo sostenible y equilibrado de los municipios.

El artículo tiene por objeto realizar el análisis de la vigencia y forma de entrega de las Cesiones Urbanísticas en el municipio de Marinilla y su normativa. Para abordar el propósito, este artículo se estructura en tres subtemas. Primero, se examina el origen de las cesiones urbanísticas obligatorias, presentan aspectos generales sobre su conceptualización, naturaleza jurídica, finalidad y evolución normativa. Luego, se analiza la aplicación de las Cesiones Urbanísticas Obligatorias, se incluye cómo, cuándo y dónde. Por último, se revisa la normativa

del municipio de Marinilla, relacionada con el cobro, vigencia y forma de entrega de las obligaciones urbanísticas, con el objetivo de verificar su cumplimiento.

### **1. Origen de las cesiones urbanísticas obligatorias**

Las cesiones urbanísticas son aquellos fragmentos de terreno que los desarrolladores de urbanismos deben entregar como parte de un proyecto de urbanización, con el fin de habilitar espacios públicos, como calles, parques o equipamientos comunitarios. Estas cesiones permiten a los municipios disponer de los terrenos necesarios para uso colectivo y asegurar que las áreas urbanas cuenten con los servicios e infraestructuras requeridos por sus habitantes. En definitiva, a medida que se desarrollan nuevos proyectos inmobiliarios, se reservan porciones de esos terrenos para construir infraestructuras y espacios comunes que favorezcan el bienestar de la comunidad.

Las cesiones urbanísticas en Colombia se originan con la Ley 9 de 1989, conocida como la Ley de Reforma Urbana. Esta ley fue un hito en la legislación urbanística del país, ya que introdujo la obligación para los desarrolladores de proyectos urbanísticos de ceder parte de sus terrenos para el uso público. El objetivo principal era asegurar que el crecimiento urbano se realizara de manera ordenada y sostenible, garantizando la disponibilidad de espacios públicos y equipamientos necesarios para la comunidad, siendo los objetivos de las cesiones urbanísticas:

1. Espacio Público: Asegurar que los desarrollos inmobiliarios contribuyan al bienestar colectivo mediante la provisión de terrenos para parques, plazas y otras áreas de recreación.
2. Equipamientos Urbanos: Facilitar la construcción de infraestructuras esenciales como colegios, centros de salud y bibliotecas.
3. Vías y Transporte: Garantizar la disponibilidad de terrenos para la construcción de vías y sistemas de transporte, mejorando la movilidad urbana. (Congreso de la República, 1989)

De esta manera se han evidenciado evoluciones y ajustes normativos a lo largo de los años, la normativa sobre cesiones urbanísticas ha sido ajustada y complementada por diversas leyes y decretos. Entre los más relevantes se encuentran:

- Ley 388 de 1997: Esta ley, también conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, reforzó y amplió las disposiciones sobre cesiones urbanísticas, estableciendo criterios más claros para su aplicación y ejecución, esta ley en su artículo 2 numeral 3 establece como principio del ordenamiento territorial “La distribución equitativa de cargas y beneficios” y el artículo 8 numeral 3, determina como acción urbanística, entre otras, las especificaciones de las cesiones obligatorias (Congreso de la República, 1997).

El artículo 15 de esta misma ley establece las normas urbanísticas generales, que definen cómo debe emplearse el suelo y en qué medida. Estas normas también abarcan las acciones, tratamientos y procedimientos para la división de terrenos, la urbanización, la construcción y la integración de diferentes áreas dentro del perímetro urbano y en las zonas de expansión.

Dichas normas confieren derechos y establecen obligaciones tanto a los propietarios de terrenos como a los constructores. Así mismo, especifican los mecanismos que se emplearán para asegurar que estos actores participen activamente en los objetivos de desarrollo urbano y asuman los costos asociados a esos derechos y obligaciones. Así mismo en el numeral 2.6 incluye:

Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terreno si fuere el caso, contribuye a esa reglamentación el artículo 37, donde establece que las reglamentaciones municipales determinarán para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. (Congreso de la República, 1997)

- El Decreto Único Nacional 1077 de 2015: en su artículo 2.2.6.1.4.5 plantea que los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y otros instrumentos similares deben definir cómo se van a crear y equipar las áreas que se ceden gratuitamente para vías, equipamientos y espacios públicos en general.

El artículo 2.2.6.1.4.6 del decreto mencionado anteriormente explica cómo se deben incorporar las áreas públicas que resultan de procesos de urbanización, parcelación y construcción. También afirma que los municipios son los encargados de establecer las condiciones y procedimientos para que, mediante una escritura pública, estas áreas de

espacio público cedidas obligatoriamente se incluyan en el inventario inmobiliario municipal o distrital (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

- Decreto 1469 de 2010: reguló aspectos técnicos y procedimentales de las cesiones urbanísticas, buscando mayor claridad y eficiencia en su implementación (Presidencia de la República, 2010).

Por otra parte, las cesiones urbanísticas han sido objeto de debates y controversias, especialmente en relación con el derecho de propiedad y la compensación a los propietarios de los terrenos cedidos. La jurisprudencia colombiana ha jugado un papel crucial en definir y ajustar el alcance y las limitaciones de estas cesiones urbanísticas. Por ejemplo, la Corte Constitucional ha emitido fallos que buscan equilibrar los intereses públicos y privados, asegurando que las cesiones no representen una carga desproporcionada para los propietarios.

En este sentido las contribuciones al desarrollo urbano han tenido una influencia significativa en el crecimiento urbano de Colombia. Han permitido la creación de numerosos espacios públicos y equipamientos que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos. Sin embargo, también han presentado desafíos en términos de planificación y gestión urbana, requiriendo una coordinación efectiva entre las autoridades locales y los desarrolladores.

Por consiguiente, las normas han evolucionado con el tiempo para adaptarse a las necesidades cambiantes de las ciudades y sus habitantes siendo importante articular la función social con las obligaciones urbanísticas todo esto con el propósito de promover el desarrollo urbanístico.

## **2. Aplicación de las cesiones urbanísticas obligatorias**

La cesión urbanística obligatoria es un instrumento crucial dentro del Derecho Urbanístico, este instrumento ayuda a garantizar el bien público y el crecimiento organizado de las ciudades.

Por lo tanto, es importante saber cómo se producen estos cambios en las normas de planificación urbana y como afecta el equilibrio entre la propiedad privada y el interés general.

La cesión urbanística obligatoria implica una contraprestación que los propietarios desarrolladores de un proyecto urbanístico deben ceder una parte de su terreno de acuerdo con la licencia urbanística autorizada, con el fin de cumplir con las cargas urbanísticas impuestas por la normatividad local. De esta forma se permite que las obligaciones o cargas inherentes a la propiedad se reparta entre los propietarios del área beneficiaria y se garantice la correcta distribución de las actuaciones entre los que se benefician de las mismas.

En el contexto colombiano, la Ley 388 de 1997, que desarrolla las disposiciones contenidas en la Constitución Nacional, establece el marco normativo para la cesión obligatoria de terrenos dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) (Congreso de la República, 1997). Esta normativa es clave para el desarrollo de infraestructura pública, y para asegurar que los beneficios del crecimiento urbano sean equitativos y accesibles a toda la población.

Desde el punto de vista jurídico, las cesiones urbanísticas tienen una doble naturaleza. Por un lado, son una carga impuesta a los propietarios privados; por otro, son un derecho para la comunidad y el Estado. La obligatoriedad de estas cesiones se enmarca en el principio de función social de la propiedad, el cual subordina el interés individual al bien común.

Asimismo, estas cesiones responden a principios como el de reparto equitativo de cargas y beneficios, en virtud del cual, los propietarios que participan en el proceso urbanizador no deben verse excesivamente beneficiados o perjudicados por la actuación urbanística. En otras palabras, la cesión busca equilibrar el beneficio que obtienen los propietarios al ver sus terrenos urbanizados con la necesidad de contribuir al desarrollo de infraestructuras y servicios públicos.

En la práctica, la aplicación de las cesiones urbanísticas obligatorias plantea múltiples retos. En primer lugar, la determinación de qué porcentaje de los terrenos debe ser cedido puede variar según la normativa local y el tipo de desarrollo urbanístico. En algunos casos, este porcentaje puede generar controversia entre propietarios y administraciones públicas, especialmente cuando se trata de grandes desarrollos urbanísticos o de renovación urbana.

Además, la gestión de los terrenos cedidos es otro aspecto clave. Estos terrenos deben ser incorporados al patrimonio público y destinados a los usos previstos, tales como la creación de parques, escuelas, hospitales, entre otros. La adecuada planificación y ejecución de estas

infraestructuras es esencial para garantizar que las cesiones urbanísticas cumplan su objetivo de mejorar la calidad de vida en las ciudades.

En el municipio de Marinilla, estas cesiones están orientadas a asegurar áreas para parques, vías, equipamientos colectivos y zonas verdes, entre otros, como parte del PBOT, Plan Básico de Ordenamiento buscando garantizar que, durante los procesos de urbanización, se reserven espacios públicos esenciales para el bienestar de la comunidad

Estas cesiones permiten equilibrar el crecimiento urbano con el respeto al espacio público y el medio ambiente, favoreciendo un desarrollo sostenible. En Marinilla, como en otros municipios de Colombia, la normativa estipula que los promotores y desarrolladores deben destinar un porcentaje de los terrenos a uso público, garantizando que las nuevas zonas urbanas cuenten con la infraestructura básica para el disfrute de todos los habitantes.

Este enfoque busca evitar la expansión descontrolada de la urbanización, promoviendo un desarrollo ordenado que respete las necesidades sociales y ambientales del territorio.

En el municipio de Marinilla el Acuerdo No.7 de 2022 (PBOT, Plan Básico de Ordenamiento Territorial), se adopta y se desarrolla en su estructura y contenido de acuerdo con el Decreto 1232 del 2020 y que modifica el 1077 de 2015, correspondiente a este PBOT.

Este acto administrativo mencionado establece lineamientos en los cuales se reglamentan los procedimientos para el cálculo, la concertación, liquidación, cobro y recepción de cesiones urbanísticas.

Aunado a lo anterior, las definiciones y conceptualizaciones de las obligaciones urbanísticas en el suelo urbano aplicables en el municipio de Marinilla, se desarrollan en el libro 3 “COMPONENTE URBANO” PARTE 2- TÍTULO 4 ARTÍCULO 206 del mencionado PBOT, en el cual clasifica los tipos de cesiones urbanísticas aplicables para el Municipio de Marinilla así:

1. **Áreas de cesión tipo A.** Son aquellas que determinan la viabilidad de un proyecto específico como las vías, los elementos que conforman la sección vial, movilidad de inserción a la malla vial existente.
2. **Áreas de cesión tipo B:** Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques, plazas y generar suelos para equipamientos.

3. **Áreas de cesión tipo C:** Son el aporte para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios. (Concejo Municipal de Marinilla, 2022)

Así mismo las obligaciones urbanísticas en el suelo rural aplicables en el municipio de Marinilla, se desarrollan en el libro 4 “COMPONENTE RURAL” PARTE 3- TÍTULO 3 ARTÍCULO 333 del mencionado Acuerdo 07 de 2022 PBOT, en el cual clasifica los tipos de cesiones urbanísticas aplicables para el Municipio de Marinilla así:

**1. Cesiones Tipo A:** surgen de la necesidad de garantizar la conformación de una malla vial pública que permita la permeabilidad del territorio y la accesibilidad a todos y cada uno de los predios, tanto públicos como privados, que se localizan en el suelo rural de desarrollo restringido. Está compuesta por:

a. Las vías correspondientes al sistema vial primario de la malla vial pública, que se exceptúan de la obligación de construcción, mas no de la cesión de las fajas de suelo respectivas.

b. Las vías secundarias y terciarias deberán ser construidas y cedidas al municipio de Marinilla.

**2. Cesiones Tipo B:** están llamadas a conformar un sistema de espacios públicos, que hagan parte a futuro de la Estructura Ecológica Principal del Municipio, que apoye el propósito de garantizar la preservación o compensación de las zonas de protección ambiental existente en el suelo rural y a equilibrar ambientalmente el desarrollo de los usos admitidos en ciertas porciones de dicho suelo rural. Estas cesiones, podrán localizarse en el propio predio objeto de desarrollo, con el fin de asociarlas a los suelos declarados de protección. Este tipo de cesiones, también, podrán pagarse en dinero.

En todo caso, será la Secretaría de Planeación quien defina la forma de pago de este tipo de cesiones

**3. Cesiones Tipo C:** son las llamadas a atender las necesidades de la comunidad en materia de equipamientos, tanto en suelo como en edificación. Su localización se llevará a cabo preferiblemente en el equipamiento comunitario más cercano al predio objeto de desarrollo

de acuerdo con los proyectos identificados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o para los equipamientos que determine la Secretaría de Planeación.

**PARÁGRAFO UNO.** En las cesiones tipo A se deberá garantizar la continuidad de la malla vial pública, la cual no podrá ser interrumpida por cierres de ninguna índole.

**PARÁGRAFO DOS.** Las especificaciones de construcción de las vías públicas obedecerán a las determinaciones que contemple la normatividad expedida por la autoridad respectiva.

**PARÁGRAFO TRES.** No se computarán como cesiones en suelo rural, las siguientes áreas o porciones de suelo, afectadas o destinadas al cumplimiento o desarrollo de los siguientes usos o actividades, o a garantizar el adecuado funcionamiento del proyecto urbanístico:

- a. Las zonas consideradas de riesgo no mitigable en los estudios detallados por condición de amenaza y riesgo por movimiento en masa o inundación.
- b. Las vías internas vehiculares y peatonales que garantizan la accesibilidad individual a los lotes resultantes del desarrollo, que serán privadas.
- c. El suelo para áreas verdes privadas de uso común.
- d. Los parqueaderos privados y de visitantes.
- e. El suelo destinado al servicio de abastecimiento de agua potable.
- f. El suelo destinado a sistema de tratamiento y disposición final de aguas residuales.
- g. El suelo destinado al servicio de recolección de residuos sólidos. (Concejo Municipal de Marinilla, 2022)

Las cesiones urbanísticas obligatorias son un mecanismo clave para asegurar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible. Su aplicación requiere una correcta interpretación de la normativa, así como una coordinación eficiente entre los actores privados y públicos. Como estudiante de derecho urbanístico, comprender tanto los fundamentos legales como las implicaciones prácticas

de estas cesiones es esencial para contribuir al diseño y ejecución de políticas urbanas que promuevan el bien común.

#### **4. Cobro, vigencia y forma de entrega de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Marinilla**

El manejo de las obligaciones urbanísticas en el municipio de Marinilla está enmarcado en un conjunto de normativas clave que buscan armonizar el crecimiento urbano con los principios de ordenamiento territorial y sostenibilidad. La Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997), que es uno de los pilares del ordenamiento territorial en Colombia, establece que cada municipio debe contar con un Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adaptado a sus características y necesidades. En Marinilla, este marco normativo se concreta en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), que define el uso del suelo y las áreas de expansión urbana, además de establecer las condiciones y plazos para el desarrollo de infraestructura y servicios necesarios en los proyectos urbanos.

Además, el Decreto 1077 de 2015 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015), como reglamento único del sector de vivienda y desarrollo territorial, es relevante para precisar el modo en que se deben cumplir las obligaciones urbanísticas. Este decreto incluye directrices para el cobro, la vigencia y la entrega de estas obligaciones, lo que da seguridad jurídica tanto a los desarrolladores como a la administración municipal. Las obligaciones urbanísticas, que suelen incluir aportes en infraestructura, espacios públicos y redes de servicios, buscan que los nuevos desarrollos se integren de forma ordenada al territorio, promoviendo un entorno urbano adecuado para los habitantes.

En este contexto, el PBOT de Marinilla establece el conjunto de compromisos urbanísticos que los desarrolladores deben cumplir, mientras que el Decreto 1077 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015), y la Ley 388 (Congreso de la República, 1997), respaldan estos lineamientos a nivel nacional. Este marco normativo permite al municipio gestionar de manera responsable el crecimiento urbano, logrando que las obligaciones urbanísticas se orienten no solo al cumplimiento de requisitos legales, sino a contribuir efectivamente al bienestar de la comunidad y al desarrollo sostenible del territorio.

De igual manera, el alcalde tiene la obligación legal de gestionar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el municipio, garantizando que los proyectos de desarrollo urbano se ajusten a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y a la normativa nacional. Su rol es esencial para que estas obligaciones se traduzcan en beneficios concretos para la comunidad, asegurando la creación de infraestructura y espacios públicos que permitan a los ciudadanos disfrutar de sus derechos fundamentales, tal como lo establece la Constitución Nacional. En este sentido, la administración local, bajo la dirección del alcalde, tiene el deber de proteger los derechos de todos los habitantes, promoviendo una urbanización ordenada que respete la vida, la dignidad, el patrimonio y las necesidades colectivas de la población.

Las obligaciones urbanísticas en el municipio de Marinilla se analizan en el marco normativo dispuesto por su Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT). Este instrumento, enmarcado en la Ley 388 de 1997 (Congreso de la República, 1997), regula el uso del suelo, la estructura urbana, y las condiciones bajo las cuales deben desarrollarse los proyectos urbanísticos en el territorio. Desde una perspectiva de derecho urbanístico, las obligaciones urbanísticas no solo se limitan a cumplir requisitos legales; representan compromisos de los desarrolladores para aportar infraestructura, espacios públicos y redes de servicios que contribuyan al desarrollo armónico y sostenible del municipio.

El PBOT de Marinilla establece lineamientos claros sobre los aportes que deben realizar quienes impulsan proyectos de desarrollo, a fin de que estos integren condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad y habitabilidad. Estas obligaciones no solo cumplen una función técnica, sino que están orientadas a garantizar un entorno urbano digno, equitativo y seguro para la comunidad, promoviendo así los fines esenciales del ordenamiento territorial de la siguiente manera:

#### ARTÍCULO 205. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

El derecho a urbanizar y construir con miras a la densificación del territorio genera obligaciones urbanísticas que el interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida.

Para la definición de las cesiones públicas que aportarán los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, se tienen los siguientes criterios:

1. Que la cesión resultante contribuya a la consolidación del Sistema de Espacio Público y equipamiento de la ciudad.

2. Que los nuevos desarrollos no aumenten el déficit actualmente existente, ir cerrando la brecha entre lo deseado y lo existente.
3. Aumentar el indicador de espacio público por habitante, el cual se establece para el horizonte de largo plazo un estándar mínimo de tres (3) metros cuadrados de espacio público por habitante.
4. Incentivar las cesiones para espacio público para nuevos desarrollos, determinadas en función de lograr el indicador determinado desde las regulaciones nacionales.
5. Las obligaciones para zonas verdes recreacionales y equipamientos, se aplican tal como se señala en los porcentajes de "Cesiones y Obligaciones" del presente Acuerdo.
6. Para alcanzar el estándar de espacio público ya determinado, la Administración Municipal podrá utilizar los instrumentos de financiación de acuerdo con la Ley.
7. Cumplir con las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes recreacionales y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

PARÁGRAFO UNO. Para los desarrollos habilitados mediante la formulación y adopción de un plan parcial, las cesiones asignadas para el área de planeamiento serán contabilizadas de manera global y se distribuirán de acuerdo con las etapas, fases o unidades de actuación urbanísticas que dicho plan proponga, aplicando el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARAGRAFO DOS. Todo proyecto urbanístico y constructivo, deberá cumplir con las exigencias sobre áreas de cesión establecidas por el Gobierno Nacional, en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, o en la norma que la modifique, complemente o sustituya.

#### ARTÍCULO 207 PORCENTAJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS.

Toda licencia urbanística de urbanización, salvo las excepciones en esta materia, deberá realizar las cesiones para vías, espacio público y equipamientos, en los porcentajes y condiciones que se establecen en la siguiente disposición:

1. Cesión tipo A: comprende lo correspondiente a la sección pública de la vía (Calzada, separador donde se exija, anden, ciclorruta donde se exija y zona verde). El área mínima para ceder por concepto de vías en suelo con tratamiento de desarrollo bien sea en suelo urbano o de expansión urbana, será mínimo del 10% del área bruta del lote, siendo

obligatorio la ampliación (cesión gratuita de lote y construcción) de todas las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar.

En los suelos con tratamiento de conservación patrimonial, consolidación, renovación y mejoramiento integral solo se obligará a la ampliación de las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar (cesión gratuita de lote y construcción) acorde a las secciones establecidas en el plan vial municipal.

2. Cesión tipo B: se adopta como porcentaje mínimo el 40% del área bruta del predio, distribuido el 30% del suelo destinado para parques y zonas verdes (Parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, etc.) y el 10 % en suelo para construcción- de equipamientos (Suelo urbanizable no urbanizado). Esta cesión tipo B, será exigible en los suelos con tratamiento de desarrollo bien sea urbano o de expansión urbana. Esto se aplica para la vivienda y para los otros usos, de manera total.

La cesión tipo B para predios, en suelos de consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral, y preserva que requieren licencia de urbanismo por tener un área igual o mayor a 2.000 metros cuadrados, será como mínimo el 30 % del área bruta del predio, distribuido el 20 % del suelo destinado para parques y zonas verdes (parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas, etc.) y el 10 % en suelo para construcción de equipamientos (suelo urbanizable no urbanizado). Esto se aplica para la vivienda y para los otros usos, de manera total y podrán ser pagadas en dinero o en tierra, de acuerdo con el valor del metro cuadrado de Camacol y/o al avalúo comercial.

3. Cesión tipo C: en los polígonos destinados para tal fin las obligaciones tipo C, se cumplirán, en el lugar que sea indicado por la Secretaría de Planeación. Los suelos urbanos y de expansión urbana, están sujetos al cumplimiento de esta obligación urbanística, de la siguiente forma:

a. Las cesiones tipo C en suelos de consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral, y preservación, en lotes menores a dos mil (2000) metros cuadrados, será de la siguiente forma: para los multifamiliares las obligaciones son construir o pagar un (1) metro cuadrado por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio. Las construcciones de vivienda

unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. que no requieren licencia de urbanización en cualquier tratamiento, no están obligados a pagar la cesión tipo C.

b. Las cesiones tipo C en suelos de consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral, y preservación, que requieren licencia de urbanización por tener un área de lote igual o mayor a dos mil (2000) metros cuadrados, deberá construir o pagar de acuerdo con las consideraciones de la Secretaría de Planeación, un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio.

C. Las cesiones tipo C, para predios, en suelos de desarrollo Urbano y Desarrollo de expansión urbana, será, pagar un (1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio.

D. Los lotes que estén en suelos de desarrollo urbano, que presenten áreas menores a mil (1000) metro cuadrado y que cuenten con vías de acceso y redes de servicios públicos, no requieren licencia de urbanización y podrán solicitar directamente la licencia de construcción siempre y cuando estén dentro el perímetro urbano. Estos tendrán obligaciones tipo C, esta obligación es pagar en dinero un (1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio. Adicionalmente, obliga la cesión tipo A, que son todas las requeridas para el desarrollo de vías contempladas en el plan vial y las requeridas por la secretaria de Planeación, esta cesión se pagará en el predio del desarrollo.

PARÁGRAFO. Los suelos en desarrollo urbano y desarrollo de expansión urbana tendrán la obligación de las cesiones tipo A, B y C, en todo caso, las obligaciones tipo A y B no podrán ser inferiores al 50% del área bruta del predio, objeto del proyecto de urbanización o del plan parcial según sea el caso.

**ARTÍCULO 208. REGLAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS.**

Adóptese las siguientes disposiciones con el fin de asegurar el adecuado cumplimiento de los porcentajes de cesiones urbanísticas obligatorias en los proyectos sujetos al cumplimiento de estas:

1. No se contabilizarán como vías a ceder (Cesiones Tipo A) aquellas que carecen de continuidad.
  2. Cuando no sea posible el cumplimiento del porcentaje mínimo establecido para la ejecución de vías en los suelos con tratamiento de desarrollo, en suelo urbano o de expansión urbana, la compensación deberá realizarse en dinero, valorando la construcción de vía a razón del 30% del salario mínimo legales mensuales vigente por metro cuadrado no ejecutado. Adicionalmente deberá pagar el valor del suelo de la cesión tipo A en suelo no pagada, acorde al avalúo comercial realizado.
  3. Los dineros recaudados como compensación de ejecución de vías (Cesiones Tipo A) serán destinados exclusivamente a cubrir el déficit vial presente en el Municipio,
  4. Dado que la cesión (Tipo B) para espacio público (parques y zonas verdes) conlleva la obligación de su correspondiente dotación, se definen los parámetros que deberán observar los titulares de las licencias urbanísticas correspondientes para poder dar cumplimiento de esta obligación, los mismos que deberán ser estrictamente verificados por los funcionarios competentes para el recibo de éstas por parte del Municipio de Marinilla.
  5. Cuando se hace referencia a otros usos, el área útil se refiere a área vendible (no incluye zonas comunes ni parqueaderos exigidos por norma.)
  6. Para las obligaciones tipo C, en suelos de consolidación, renovación urbana, preservación, mejoramiento integral y lotes menores de mil (1000) metros cuadrados en suelos de desarrollo urbano, correspondiente a construcción de equipamientos y servicios comunitarios, el pago se hará en dinero según el valor del metro cuadrado de CAMACOL.
- ARTÍCULO 209. LAS CESIONES URBANÍSTICAS Y LAS EXCEPCIONES PARA LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DESTINADOS A LAS VIS (Vivienda de Interés Social) Y VIP (Vivienda de Interés Social Prioritario).**

Las cesiones urbanísticas para el desarrollo de proyectos VIS y VIP, quedará así:

1. Cesiones tipo A: comprende lo correspondiente a la sección pública de la vía (calzada, separador donde se exija, andén, ciclorruta donde se exija y zona verde). El área mínima para ceder por concepto de vías en suelo con tratamiento de desarrollo bien sea en suelo

urbano o de expansión urbana, será mínimo del 10% del área bruta del lote, siendo obligatoria la ampliación (cesión gratuita de lote y construcción) de todas las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar. En los suelos con tratamiento de conservación patrimonial, consolidación, renovación y mejoramiento integral solo se obligará a la ampliación de las vías colindantes con el predio o predios a desarrollar (cesión gratuita de lote y construcción) acorde con las secciones establecidas en el plan vial municipal. (2. Cesiones tipo B: se adopta como porcentaje mínimo el 25% del área bruta del predio, distribuido el 20 % del suelo destinado para parques y zonas verdes (parques públicos, plazas, alamedas, zonas verdes al interior de las manzanas) y el 5 % en suelo para construcción de equipamientos (suelo urbanizable no urbanizado).

3. Cesiones Tipo C: se cumplirán según lo indicado por la Secretaría de Planeación. Los suelos urbanos y de expansión urbana, están sujetos al cumplimiento de esta obligación urbanística, de la siguiente forma:

a. Las cesiones tipo C, para predios, en los suelos de desarrollo Urbano y Desarrollo de expansión urbana, será, pagar un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio.

b. Las cesiones tipo C en suelos de consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral, y preservación, que requieren licencia de urbanización por tener un área de lote igual o mayor dos mil (2000) metros cuadrados, deberán construir o pagar de acuerdo con las consideraciones de la Secretaria de Planeación, un (1) metro cuadrado por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote a predio.

c. Las cesiones tipo C, en suelos de consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral, y preservación, en lotes menores a dos mil (2000) metros cuadrados, será de la siguiente forma para los multifamiliares las obligaciones son construir o pagar un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio. Las construcciones de vivienda unifamiliar,

bifamiliar y trifamiliar, que no requieren licencia de urbanización en cualquier tratamiento, no están obligados a pagar la cesión tipo C.

d. Los lotes que estén en suelos de desarrollo urbano, que presenten áreas menores a mil (1000) metro cuadrado y que cuenten con vías de acceso y redes de servicios públicos, no requieren licencia de urbanización y podrán solicitar directamente la licencia de construcción, siempre y cuando estén dentro el perímetro urbano. Estos tendrán obligaciones tipo C. Esta obligación consiste en pagar en dinero un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción en cualquier uso o la suma de todos los usos en el lote o predio. Adicionalmente obliga la cesión tipo A, que son todas las requeridas para el desarrollo de vías contempladas en el plan vial y las requeridas por la Secretaría de Planeación, esta cesión se pagará en el predio del desarrollo.

PARÁGRAFO UNO. Los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), pagarán el cincuenta (50%) de la plusvalía por mayor aprovechamiento en altura.

PARÁGRAFO DOS. Las densidades de los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) serán las siguientes:

1. En los suelos de desarrollo urbano:

d. Para proyectos que realicen desarrollo igual o menos a tres (3) niveles la densidad será de doscientos (200) viviendas por hectárea.

e. Para proyectos que realicen desarrollos mayores a tres (3) niveles y menores o iguales a siete (7) niveles la densidad será de doscientos veinte (220) viviendas por hectárea.

f. Para proyectos que realicen desarrollos mayores a siete (7) niveles la densidad será de doscientos cuarenta (240) viviendas por hectárea.

2. En los suelos de desarrollo de expansión:

d. Para proyectos que realicen desarrollo igual o menos a tres (3) niveles la densidad será de ciento setenta (170) viviendas por hectárea

e. Para proyectos que realicen desarrollos mayores a tres (3) niveles y menores o iguales a doce (12) niveles la densidad será de ciento noventa (190) viviendas por hectárea.

f. Para proyectos que realicen desarrollos mayores a doce (12) niveles la densidad será de doscientos diez (210) viviendas por hectáreas. (Acuerdo 07 de 2022).

PARÁGRAFO TRES. Los beneficios establecidos en artículo para los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) solo serán aplicados si el desarrollo urbanístico se realiza en los polígonos destinados a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), según mapa con código PBOT\_F\_CU\_06\_Areas\_Actividad\_ SU y PBOT\_F\_CU\_13\_Predios\_Vivienda\_VIS\_VIP\_SU. (Acuerdo 07 de 2022).

**ARTÍCULO 210. EXCEPCIONES LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP), DE INICIATIVA PÚBLICA O PÚBLICO PRIVADA.**

En cualquier parte del territorio municipal, los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), de iniciativa pública o público privada, no pagarán impuestos de construcción, plusvalía y cesiones urbanísticas. El monto de los dineros dejados de recaudar por estos conceptos, se valorarán en el cierre financiero del proyecto, y serán tenidos en cuenta como aporte del municipio al subsidio municipal de vivienda, conforme al Acuerdo municipal 01 de 2022 o el que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 211. COMPENSACIONES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.5. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, cuando las áreas de cesión tipo A, B y C sean inferiores a las exigidas por la norma o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos, se podrá compensar las áreas de cesión en dinero de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de Planeación.
2. El valor del pago se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998, y la Resolución 762 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del metro cuadrado del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto, para las cesiones de tipo A. Para la cesión tipo B el avalúo corresponde al valor comercial del metro cuadrado del terreno sin urbanizar, para las áreas de cesión tipo C, al metro cuadrado construido cubierto, de acuerdo con las tablas de CAMACOL. Estos avalúos serán realizados por evaluadores expertos e idóneos, con registro nacional de evaluador y con metodologías establecidas por la normatividad nacional.

3. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación.

4. Las obligaciones urbanísticas generadas por los planes parciales, se tendrán que dejar al interior del área de planificación, de acuerdo con las normas establecidas en el correspondiente capítulo.

ARTÍCULO 212. OPCIONES PARA CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN OBLIGATORIA O GRATUITA EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTOS NO SUJETOS A PLAN PARCIAL. Las opciones para cumplir con las obligaciones de cesión de zonas verdes recreativas y equipamientos en los desarrollos urbanísticos y constructivos, ampliaciones y modificaciones, que generen nuevas destinaciones, serán las siguientes:

1. En Suelo:

a. En el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar el sistema de espacio público y equipamiento definido en la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

b. En el suelo para Espacio Público y Equipamiento de:

1) Proyectos de espacio público en el mismo polígono de tratamiento de ubicación del proyecto.

2) Parque lineal de la quebrada La Marinilla.

3), Suplir déficit de espacio público en otros polígonos de tratamiento.

2. En Dinero: Cuando en el inmueble a desarrollar, no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación de la obligación se hará en dinero. Los recursos obtenidos por este concepto, se destinarán a generar nuevos espacios públicos con criterio de equidad en los sitios en donde lo determine la Secretaría de Planeación. Los dineros principalmente se invertirán en las comunidades de la ciudad que, de acuerdo con estudios técnicos, presenten mayor déficit y en las que se estén desarrollando procesos de regularización y legalización. El avalúo de los inmuebles, tanto donde se genera la

obligación, como donde será compensada dentro de cada ámbito, y su equivalencia, será determinado por la secretaria de Planeación con base en Zonas Homogéneas Geoeconómicas y de acuerdo con los avalúos comerciales. (Concejo Municipal de Marinilla, 2022)

Por otro lado, tenemos el Decreto 277 del 28 de diciembre de 2023, en su parte 6 la cual establece las disposiciones específicas sobre cesiones urbanísticas en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Marinilla, adoptado a través del Acuerdo Municipal 07 de 2022. Esta sección del decreto define los lineamientos, criterios y procedimientos aplicables a las cesiones de suelo destinadas a espacio público, infraestructura y equipamientos urbanos, los cuales son fundamentales para el desarrollo ordenado y sostenible del municipio. Al regular las cesiones urbanísticas, el decreto busca asegurar que los desarrolladores cumplan con su obligación de aportar áreas de uso público, contribuyendo así al bienestar y calidad de vida de la comunidad, en concordancia con las metas establecidas en el PBOT definiéndolas y calculándolas de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 108°. CESIONES TIPO A EN PARCELACIONES PRODUCTIVAS.** En cumplimiento de lo establecido en los Artículos 334 y 335 del Acuerdo Municipal 007 de 2022, toda licencia urbanística para parcelación y parcelación destinada al desarrollo de parcelaciones productivas. agro parcelaciones y eco parcelaciones implicarán la obligación de ceder al municipio las vías correspondientes al sistema vial primario, secundario y terciario. Dichas vías deben ser construidas y transferidas al municipio. En cuanto a las vías de acceso rural dentro de la malla vial pública, según lo dispuesto en el artículo 117 del mencionado Acuerdo, solo se requerirá la cesión del suelo. En los planos que acompañan la licencia urbanística de parcelación se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria. Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 109°. CESIONES TIPO A EN DESARROLLO DE USOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** Toda licencia urbanística de parcelación en el suelo rural de desarrollo restringido para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de

servicios, deberá ceder al municipio de Marinilla las cesiones señaladas en el artículo 337 del Acuerdo Municipal 07 de 2022. Todos los usos entregarán por concepto de Cesión Tipo A, las vías correspondientes al sistema vial primario, secundario y terciario de la malla vial pública y las vías de acceso rural de la malla vial pública señaladas en el artículo 117 del PBOT - Acuerdo Municipal 007 de 2022, que deberán ser construidas y cedidas al municipio.

**ARTÍCULO 110°. CÁLCULO DE LA CESIÓN TIPO C EN PROYECTOS PARA USOS RESIDENCIALES, COMERCIALES, SERVICIOS E INDUSTRIALES.** En la licencia urbanística de parcelación en proyectos cuyo uso sea diferente al residencial quedara definido el uso, la altura y el índice de ocupación mínimo y máximo al que puede acceder cada lote, sobre el índice de ocupación mínimo la Secretaria de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, liquidará la Cesión Tipo C al momento de aprobar la licencia urbanística de parcelación; el interesado en desarrollar el lote parcelado podrá acceder al índice de ocupación máximo establecido en la licencia urbanística de parcelación y pagará la cesión Tipo C adicional que se genere al momento de la aprobación de la licencia urbanística de construcción.

Para el uso residencial el área mínima con la cual se otorgará la licencia urbanística de parcelación inicial será de cincuenta metros cuadrados por (50,00m<sup>2</sup>) por unidad de vivienda, al momento de tramitar la licencia urbanística de construcción se pagará la cesión Tipo C adicional que se genere conforme al área que realmente se proyecte será construida.

**ARTÍCULO 111°. PROYECTOS URBANÍSTICOS EN ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO - API.** Cuando se busque llevar a cabo el desarrollo urbanístico de las Áreas de Preservación de Infraestructuras del Sistema Público y Colectivo - API, ya sea mediante iniciativa pública, privada o mixta, la Secretaría de Planeación o la dependencia encargada de sus funciones, establecerá las directrices y normas urbanísticas complementarias que regirán la formulación del proyecto, conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la función social inherente a estas áreas. Además, se determinarán las áreas de cesión correspondientes, con la posibilidad de exonerarlas en función de las particularidades del proyecto.

ARTÍCULO 112°. PAGOS DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN LOS PROYECTOS CON LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTES APROBADOS, ANTES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL PRESENTE ACUERDO. En concordancia con lo dispuesto en el párrafo dos del artículo 193, los proyectos con licencia de urbanización vigentes aprobados, antes de la entrada en vigencia del Acuerdo 007 de 2022, y que acceda a los dos niveles más a partir de la huella definida, deberán cancelar como obligación por este aprovechamiento adicional, las obligaciones de tipo c.

PARÁGRAFO. La anterior disposición también le es aplicable a los planes urbanísticos generales

PUG.

LIBRO 2. INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA PARQUES, CONJUNTOS O AGRUPACIONES INDUSTRIALES Y CESIONES ADICIONALES

ARTICULO 113°. CESIONES ADICIONALES POR INCREMENTO DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.6 y el párrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 se adopta en la presente reglamentación el procedimiento para el cálculo de las cesiones urbanísticas obligatorias adicionales para el incremento del índice de ocupación para el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales conforme a las siguientes disposiciones.

ARTÍCULO 114°. SOLICITUD DE VIABILIDAD. Los interesados en adelantar ante la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces el trámite para la autorización del incremento del índice de ocupación, entre el treinta por ciento (30%) del área bruta al cincuenta por ciento (50%) del área neta, deberán radicar ante dicha dependencia una solicitud en la cual describan las condiciones técnicas y jurídicas tanto del predio o predios que se pretenden beneficiar con dicho incremento como los propuestos para la compensación adjuntando para el efecto los siguientes documentos:

1. Copia de escrituras públicas.
2. Certificados de tradición y libertad con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
3. Paz y salvo municipales.
4. Planos de áreas georreferenciadas en *Magna Sirgas* origen Bogotá.
5. Los demás documentos que el interesado estime necesarios para determinar dicha viabilidad.

PARAGRAFO. Si dentro de la revisión preliminar de los documentos indicados la administración municipal establece la necesidad de requerir información adicional, esta podrá ser solicitada al interesado quien deberá allegar dentro del mes siguiente a la solicitud la información, so pena de entenderse como desistido el trámite.

ARTÍCULO 115°. UBICACIÓN DE LOS PREDIOS DONDE SE PUEDEN CONCRETAR LA CESION ADICIONAL: Los predios que se propongan a la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, para concretar la cesión adicional solo se podrán localizar en áreas que hagan parte de las microcuencas abastecedoras de acueductos veredales, parque lineales y predios de interés ambiental.

ARTÍCULO 116°. CONCEPTO DE VIABILIDAD. La Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, previo concepto técnico y jurídico y mediante resolución motivada otorgará viabilidad para que se adelante el proceso de compensación por incremento del índice de ocupación, indicando los alcances de este, acto administrativo que se notificará en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra el cual procederán los recursos en sede administrativa.

PARAGRAFO. El concepto jurídico de viabilidad contendrá el correspondiente estudio de títulos de los predios, tanto del beneficiario del incremento en el índice de ocupación, como en el predio a compensar.

ARTÍCULO 117°. ELABORACIÓN DE AVALÚOS: Una vez notificado y ejecutoriado el acto administrativo que otorga la viabilidad, el interesado procederá a realizar los avalúos de los predios beneficiarios y objeto de compensación, los cuales tendrán el carácter de corporativo.

Para el caso de los predios beneficiarios del incremento del índice de ocupación, los avalúos deberán realizarse por el método o técnica residual, conforme lo previsto en la resolución N. 620 de 2088 del IGAC, o la norma que la complemente, modifique o sustituya. Se deberán realizar dos avalúos, el primero con el índice de ocupación del treinta por ciento (30%) y el segundo con el incremento del índice de ocupación que se pretende solicitar, sin que en ningún caso sea superior al cincuenta por ciento (50%) del área neta. Para el caso de los predios objeto de compensación, la técnica valuatoria a aplicar será la del método de comparación de mercado, conforme lo previsto en la Resolución N. 620 de 2008 del IGAC, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 118°. RADICACIÓN DE AVALÚOS. Una vez el interesado tenga a su disposición los avalúos señalados, deberá radicarlos ante la Secretaria de Planeación o la dependencia que haga sus veces, con el fin de determinar el valor objeto de compensación y el área del predio a compensar, los avalúos se deberán acompañar con los soportes correspondientes.

ARTÍCULO 119°. CÁLCULO DEL VALOR A COMPENSAR: Para determinar el valor a compensar por metro cuadrado por el incremento del índice de ocupación, se tomará P1 como el valor por metro cuadrado correspondiente al treinta por ciento (30%) del índice de ocupación y el P2 será el valor del metro cuadrado correspondiente al índice de ocupación solicitado sin exceder el cincuenta por ciento (50%) del área neta. Establecido P1 y P2 se calcula en la diferencia restando del P2 el valor por metro cuadrado obtenido en el P1, y esto da como resultado el valor a compensar por metro cuadrado (Vrc) por la mayor ocupación, lo que se expresara así:  $P2 - P1 = Vrc$ . Determinado el valor a compensar por metro cuadrado, este se multiplicará por el número de metros cuadrados que representen el área de mayor ocupación que se pretende otorgar, lo que se expresa así:  $Vrcm2 * m2$  ma (I.O.) = Vrtc

Vrcm2: valor a compensar por metro cuadrado.

M2ma(I.O.): metros cuadrados por mayor aprovechamiento por índice de ocupación. (Decreto 277 de 2023).

ARTÍCULO 120°. CÁLCULO DEL ÁREA A COMPENSAR. Determinado el valor a compensar por el mayor índice de ocupación se dividirá el valor por metro cuadrado del predio o predios propuestos para la compensación y se obtendrá el número de metros cuadrados que deberán ser cedidos al municipio como compensación por la mayor ocupación autorizada y se hará a título de cesiones adicionales. En el evento en que se proponga más de un predio para ser objeto de compensación, el valor por metro cuadrado que se tomará para la operación es el que resulte de multiplicar a prorrata el valor de cada uno de ellos.

PÁRAGRAFO. El valor por compensar como el área a compensar deberá constar en la resolución expedida por la Secretaria de Planeación o quien haga sus veces, la cual deberá ser debidamente motivada y notificada a los interesados y contra la cual procederán los recursos en sede administrativa. (Alcaldía de Marinilla, 2023)

## Conclusiones

Las cesiones urbanísticas obligatorias son un instrumento esencial en la planificación urbana, ya que permiten que los desarrolladores aporten áreas y espacios destinados a infraestructura, equipamientos públicos y zonas verdes, esenciales para la sostenibilidad y habitabilidad de los municipios. En el contexto de Marinilla, estas cesiones, reguladas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el PBOT local, buscan asegurar que el crecimiento urbano responda a las necesidades de la comunidad y al interés común.

En este sentido, las obligaciones urbanísticas juegan un papel fundamental en el ordenamiento territorial y en el desarrollo equilibrado de los municipios. En el caso de Marinilla, estas obligaciones están claramente enmarcadas dentro de la Ley 388 de 1997, que establece los principios y mecanismos para la ordenación del territorio y la planificación urbana, y el Decreto 1077 de 2015, que recoge el marco reglamentario general para la implementación de planes de ordenamiento territorial. Además, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Marinilla el cual adapta estas directrices generales a las necesidades y características propias de la región, con el fin de responder al rápido crecimiento urbano y a la demanda de servicios públicos, infraestructura y espacios verdes. Así, estas normas y el PBOT en conjunto aseguran que los desarrolladores cumplan con sus cesiones obligatorias, como la entrega de áreas para el espacio público y los equipamientos colectivos, de modo que cada proyecto urbanístico aporte efectivamente a la capacidad de soporte del territorio y a la calidad de vida de sus habitantes.

Desde mi punto de vista, la estricta exigencia de las cesiones urbanísticas obligatorias en Marinilla es un paso esencial para que el crecimiento urbano se desarrolle de forma organizada y con visión a largo plazo. Las cesiones urbanísticas son aportes esenciales que equilibran los intereses de los particulares con el interés general de la comunidad, asegurando que los desarrollos no solo generen beneficios económicos, sino que también contribuyan a mejorar el entorno urbano y la accesibilidad a servicios básicos. Con un marco normativo robusto, Marinilla establece procedimientos claros para el cálculo, la liquidación y el cobro de estas cesiones, evitando que los desarrollos urbanísticos se realicen de manera desordenada o que generen asentamientos informales. La aplicación de la Ley 388, el Decreto 1077 y el PBOT permite que el municipio disponga de los instrumentos necesarios para regular el uso del suelo y promover un urbanismo inclusivo y sostenible, donde cada desarrollo esté comprometido con el bienestar colectivo.

A modo de cierre, es evidente que Marinilla está avanzando hacia un modelo de urbanismo que armoniza el crecimiento económico con la sostenibilidad social y ambiental. La incorporación de cesiones urbanísticas obligatorias en su normativa local, bajo los lineamientos de la Ley 388 y el Decreto 1077, y su adecuada implementación a través del PBOT, refuerzan el compromiso del municipio con un desarrollo territorial equitativo y bien planificado. Este enfoque permite que Marinilla crezca respetando el medio ambiente y fomentando el uso eficiente del suelo, promoviendo un entorno que no solo es habitable y atractivo, sino que también es resiliente y preparado para enfrentar los retos de un futuro urbano. En definitiva, el compromiso del municipio con la correcta aplicación de sus obligaciones urbanísticas asegura que los intereses de la comunidad se sitúen como una prioridad en la ordenación territorial, lo cual sienta una base sólida para un desarrollo que realmente responde a las necesidades de todos sus habitantes.

### Referencias

- Alcaldía de Marinilla. (2023). *Decreto No 277: por el cual se adopta la norma específica del plan básico de ordenamiento territorial - acuerdo municipal 07 de 2022 y se dictan otras disposiciones*. <https://acortar.link/dPBM3r>
- Brewer, A. (1980). *Urbanismo y propiedad privada*. Caracas: Editorial Jurídica Venezolana.
- Concejo Municipal de Marinilla. (2022). *Acuerdo No 7 de 2022 (julio 30): por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Marinilla- Antioquia*. Alcaldía de Marinilla.
- Colombia. Presidencia de la República. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Presidencia de la República.
- Congreso de la República, 1989. (1989). *Ley 9 de 1989 (enero 11): por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes*. Congreso de la República.
- Congreso de la República Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997 (julio 24): por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 43.091.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto Único Nacional 1077 de 2015 (mayo 26): por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Presidencia de la República. (2010). *Decreto 1469 de 2010 (abril 30): por el cual se reglamentan las disposiciones a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones*. Presidencia de la República.