
	<b>RESOLUCIÓN</b>		 Alcaldía Municipal de Floridablanca
	VERSIÓN 02	FECHA 08/08/2016	
	CÓDIGO	PÁGINA 1	

**RESOLUCIÓN No. 121 DE 2023**  
(04 DE JUNIO DE 2023)

***“Reglamento para el Cumplimiento de Cesiones Obligatorias en Proyectos de Urbanización a través de Traslados a Zonas Deficitarias o Pagos Compensatorios de Cesiones Tipo (A, B) del Banco Inmobiliario del Municipio de Floridablanca”***

EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, representado legalmente para efectos del presente proceso, por **JULIO CESAR GONZALEZ GARCIA**, en su calidad de director, en uso de las autorizaciones que le confieren la Constitución Política, la ley 489 de 1998, la ley 388 de 1997, el decreto reglamentario 1077 de 2015, el acuerdo de creación 016 de 2009, y el acuerdo de junta directiva Acuerdo 003 de 2023.

En el municipio de Floridablanca, se entiende el concepto de municipio en dos formas esenciales: el espacio privado y el espacio público. El primero abarca todas las áreas urbanas de propiedad privada destinadas a diversas actividades como vivienda, comercio, servicios e industria. Por definición, el acceso a estas áreas no es público y está sujeto a la regulación de sus propietarios. En contraste, el espacio público del municipio es de propiedad colectiva y pertenece a todos los ciudadanos. Esto engloba las calles, parques, plazas y equipamientos urbanos públicos. La interacción entre estos espacios públicos y privados, junto con las actividades sociales que ocurren en ellos, configuran la identidad y carácter distintivos del municipio de Floridablanca.



La diferencia clave entre "construir adecuadamente" y simplemente "construir" áreas de vivienda radica en la calidad y cantidad del espacio público, así como en el grado en que los residentes se apropian de él. Por ello, el Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 otorga a los municipios la facultad de dotar su "territorio municipal" con áreas de propiedad pública, incluso cuando la mayoría del suelo en el entorno del municipio es de propiedad privada. Esto se logra a través del mecanismo de Área de Cesión, definido por el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 como el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de inmuebles privados destinados a satisfacer necesidades urbanas colectivas. Estas áreas incluyen espacios para circulación peatonal y vehicular, áreas verdes y lugares para servicios públicos, entre otros, que son fundamentales para la vida urbana.

Las cesiones gratuitas obligatorias representan una contraprestación por parte de los propietarios de bienes raíces debido a la plusvalía generada por actividades urbanísticas en Floridablanca. Su objetivo principal es flexibilizar la función social y ecológica de la propiedad, distribuir equitativamente las cargas y beneficios, priorizar el interés general sobre el particular y promover la función pública del urbanismo. Esto, a su vez, conduce a un aumento progresivo en la construcción, lo que incide en la mejora de la calidad de vida de los residentes y garantiza sus derechos al espacio público y a la convivencia en él.

En el contexto de un rápido crecimiento y desarrollo de proyectos de urbanización, parcelación y construcción en Floridablanca, el Banco Inmobiliario de Floridablanca (BIF), como entidad responsable de gestionar las cesiones urbanísticas en el municipio, ha creado este nuevo reglamento. Este reglamento define e implementa procedimientos para el cálculo, concertación, liquidación, cobro y recepción de estas cesiones, basándose en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 016 de 2004, que estableció al Banco Inmobiliario. El objetivo final es garantizar un adecuado soporte territorial, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y preservar un ambiente sano, en cumplimiento de la Constitución y las leyes pertinentes.

Es importante destacar que estas cesiones no equivalen a expropiaciones sin indemnización, ya que no son gratuitas y representan una enajenación voluntaria que contribuye al bienestar urbano. Además, se ajustan al principio de la función social de la propiedad y su función ecológica, tal como se establece en la Constitución. En este contexto, el municipio de Floridablanca trabaja activamente en la definición clara de las reglas y procedimientos que rigen las cesiones urbanísticas obligatorias para respaldar un desarrollo

ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

	<b>RESOLUCIÓN</b>		 Alcaldía Municipal de Floridablanca
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 2</b>	

urbano adecuado y equitativo. En este sentido, la Sentencia de la Sección Primera del Consejo de Estado del 1 de octubre de 2007 (Expediente 2001-00248-02) subraya que las cesiones obligatorias no se equiparan a tributos ni rentas, sino que son bienes que se incorporan al patrimonio municipal como resultado de la actividad urbanística, contribuyendo así a la integración del espacio público y al fomento del interés colectivo.

**OBJETIVO:**

Definir directrices que permitan reglamentar el proceso de liquidación de cesiones tipo A.

**ALCANCE:**

Este procedimiento aplica para el proceso de gestión inmobiliaria y los demás procesos intervinientes (gestión jurídica, gestión financiera, gestión documental).

**BASE LEGAL**



- La base legal está compuesta por la Ley 9 de 1989 y sus modificaciones posteriores, así como por los artículos 3, 6, 8 y 15 de la Ley 388 de 1997, también modificados por leyes posteriores como la Ley 2037 de 2020, la Ley 2079 de 2021 y la Ley 902 de 2004. Estas leyes establecen normativas relacionadas con el ordenamiento del territorio, la planificación urbana y la gestión del suelo. Estas leyes abordan temas como la creación de entidades responsables de administrar el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión, la función pública del urbanismo, los objetivos del ordenamiento del territorio, la acción urbanística, las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias, así como las regulaciones específicas para viviendas de interés social.
- Acuerdo Municipal 016 de 2004 a través del cual se crea el Banco inmobiliario del Municipio de Floridablanca como un establecimiento público del orden municipal, adscrito a la Alcaldía, con personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio ente, estableciendo como una de sus funciones la de ser el receptor de las zonas de cesión, en sus diferentes formas que imponga la ley, las ordenanzas, el P.O.T y los demás acuerdos municipales.
- Decreto No. 087 de 2006 de Marzo 24 de 2006 "Por medio del cual se compendia el contenido de los Acuerdos Municipales No. 036 de Noviembre 09 de 2001, No. 025 de Octubre 16 de 2002 y No. 008 de Octubre 12 de 2005, que contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca".
- Resolución No 135 de 2020- Cobro de los costos de los avalúos comerciales que se originen en virtud a los procesos de cobro por cesiones obligatorias gratuitas. Resolución por medio de la cual se adoptó el Procedimiento de Cobro Coactivo del Banco inmobiliario del Municipio de Floridablanca.

**DEFINICIONES:**

**Espacio Público:** Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

**Urbanización:** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales,

ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

	RESOLUCIÓN		 Alcaldía Municipal de Floridablanca
	VERSIÓN 02	FECHA 08/08/2016	
	CÓDIGO	PÁGINA 3	

equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción.

**Parcelación:** Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos. Si esta división se realiza con el fin manifiesto o implícito de urbanización o edificarlos total o parcialmente se trata de una parcelación urbanística. En este caso los lotes o parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

**Edificación:** Nombre genérico con que se designa cualquier construcción de grandes dimensiones fabricada con piedra o materiales resistentes y que está destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana

**Equipamientos:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte, administración, seguridad y servicios públicos. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad

**Concertación:** Mecanismo o vertiente de la planeación que permite articular las decisiones de los distintos sectores de acuerdo a prioridades; mediante la concertación se compromete a cada sector responsable, hacia el logro de objetivos definidos para evitar la dispersión de rumbos, proceder con mayor eficacia y rapidez hacia ellos, evaluar resultados y adaptar acciones a las circunstancias cambiantes

**Compensación:** Es un monto de dinero que el titular de una licencia transfiere al BIF por los metros de cesiones "Tipo A" cuando son inferiores a los mínimos exigidos o cuando su ubicación es inconveniente para el municipio.

**Avalúo:** Es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble

**Inmueble:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Etimológicamente su denominación proviene de la palabra inmóvil.



## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO:** El presente documento tiene como objetivo reglamentar las condiciones y el procedimiento para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas mediante traslado de las zonas deficitarias o compensación a fondos y/o fiducias que se creen para tal fin, cuando no se cumplan las exigencias mínimas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca y/o cuando sean inconvenientes por tratarse de proyectos comerciales, servicios o industriales.

**ARTÍCULO SEGUNDO. ÁMBITO DE APLICACIÓN:** El presente reglamento se aplica a las zonas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano del Municipio de Floridablanca.



ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------

	<b>RESOLUCIÓN</b>		 Alcaldía Municipal de Floridablanca
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 4</b>	

**ARTÍCULO TERCERO. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO:** De conformidad con el plan de ordenamiento territorial, las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones de urbanización son de 21.6 mts<sup>2</sup> por unidad de vivienda para vivienda, de 3.6 mts<sup>2</sup> por unidad de vivienda para equipamiento y para otros usos es de 17% del área neta urbanizable para espacio público y 8% para equipamiento.

**PARÁGRAFO 1:** A las cesiones señaladas se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial, vehicular o peatonal con sus respectivos andenes en un porcentaje mínimo del 12% del área neta urbanizable y las áreas para la construcción redes secundarias de servicios públicos.

**PARÁGRAFO 2:** Las áreas de cesión gratuitas con destino a espacio público (parques y zonas verdes) se entregarán dotadas con equipamiento para parques y mobiliario urbano, en función de su escala y según lo señalado en el presente acto administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO. CASOS EN LOS QUE OPERA EL TRASLADO O PAGO:** Los casos en los que opera el traslado de cesiones para parques o equipamientos son los siguientes:

1. Para todos los usos, se podrá trasladar o compensar el 100% de las áreas de cesión para equipamiento.
2. Cuando el uso sea de vivienda se podrá hacer el traslado o compensación en dinero cuando la cesión de espacio público para parque resulte inferior a 1000 mts<sup>2</sup>.
3. Los proyectos de usos comerciales, servicios o industriales podrán trasladar hasta el 100% de la cesión de espacio público a zonas deficitarias o hacer la compensación en dinero.
4. En los planes integrales de borde las cesiones hasta en un máximo del 70% se pueden trasladar en el suelo de protección ambiental que limita en las cotas altas.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando exista en un mismo proyecto mezcla de usos las condiciones de traslado y compensación se aplicarán de conformidad con el área neta urbanizable del uso específico.

**PARÁGRAFO 2:** Cuando se trate de proyectos de vivienda de estratos 5 y 6 en zonas que cuentan con buenos indicadores de espacio público por habitante, se podrá realizar un traslado o pago de máximo 50% de cesiones en áreas deficitarias en la misma zona objeto del proyecto o compensarlo en dinero, siempre y cuando las áreas de cesión en sitio no sean inferiores a 1000 mts<sup>2</sup>. Este traslado o compensación deberá ser aprobado mediante un acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación quien deberá analizar el indicador de espacio público del área de influencia.

**ARTÍCULO QUINTO. CONDICIONES PARA TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES:** En los casos en que opere el traslado de las áreas de cesión para parques de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del presente reglamento, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Que las zonas a trasladar sean deficitarias.
- b) Que el predio o los predios donde se realice el traslado tenga un área superior a 1000 mts<sup>2</sup>.
- c) Que el predio o los predios donde se realice el traslado tengan acceso directo sobre vía pública vehicular.
- d) Que el predio o los predios donde se realice el traslado sean áreas con continuidad sin interrupción de áreas privadas.
- e) Que el predio o los predios donde se realice el traslado no se localicen en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

	<b>RESOLUCIÓN</b>		
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 5</b>	

**PARÁGRAFO 1:** Traslado de cesiones para parques tendrá que ser aprobado mediante acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación de forma previa a la aprobación de la licencia urbanística

**PARÁGRAFO 2:** Se entiende por zonas deficitarias de espacio público aquellas que se encuentran identificadas como zonas deficitarias de conformidad con lo determinado en el plano FU 17 denominado Sistema de Espacio Público Urbano.

**ARTÍCULO SEXTO. CONDICIONES PARA TRASLADOS DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:** Se permite el traslado de las áreas de cesión para equipamientos para todos los usos, siempre y cuando el predio o los predios donde se realice el traslado tenga un área superior a 1000 mts<sup>2</sup> y se cumplan todas las condiciones urbanísticas y arquitectónicas para la localización de equipamientos públicos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cualquier traslado de cesiones tendrá que ser aprobado mediante acto administrativo expedido por el área técnica del Banco inmobiliario de Floridablanca de forma previa a la aprobación de la licencia urbanística.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: CUANTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS A TRASLADAR DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES O EQUIPAMIENTOS:** Tanto las cesiones de espacio público, como las cesiones de equipamiento público cuando se realiza el traslado a zonas deficitarias, se deberá establecer un equivalente en avalúos comerciales por metro cuadrado del predio que genera la obligación y del predio (s) receptor (es); el número de metros cuadrados a trasladar será el resultado de la siguiente ecuación:  $A2 = A1 \times (V1/V2)$  Donde: A2 = Área de cesión trasladada a otro predio (s). A1 = Área a ceder en el predio (s) generador de la obligación. V1= Valor comercial del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original. V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

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

**PARÁGRAFO 2:** Los avalúos para los traslados se deberán hacer con base en avalúos comerciales colegiados, que deberá realizar una lonja de propiedad raíz, en cumplimiento de las normas que regulan la materia y aceptados por la administración en los términos del presente acuerdo.

**PARÁGRAFO 3:** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Resolución IGAC 620 de 2008, el avalúo del suelo a trasladar debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto y con base en la norma urbanística que aplica al proyecto.

**PARÁGRAFO 4:** Las áreas donde se hagan traslados de zonas de cesión con destino a espacio público deberán ser entregadas, escrituradas y dotadas de conformidad con las normas que expedida, modifique o sustituya el Gobierno Nacional, lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial y las disposiciones que sobre la materia emita el Gobierno Departamental y/o municipal.

**PARÁGRAFO 5:** En los Planes Integrales de Borde, cuando el traslado se realice a áreas de protección ambiental en los términos del artículo 113 del POT unificado de 2006, el traslado se hará en razón a dos (2) mts<sup>2</sup> en áreas de protección por un (1) mts<sup>2</sup> de obligación de espacio público.

**ARTÍCULO OCTAVO. AUTORIZACIÓN DE LOS TRASLADOS:** La solicitud de traslado deberá hacerla el propietario antes de radicar la licencia urbanística y deberá allegar los siguientes documentos: 1. Si es persona natural, identificación del propietario y/ o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes. 2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor. 3. Licencias urbanísticas del predio generador y receptor del traslado si

ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
-----------------	----------------	--------------------------	----------------	--------------------------	----------------

	<b>RESOLUCIÓN</b>		
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 6</b>	

a ello hubiere lugar 4. Levantamientos topográficos del área a ceder 5. Certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles tanto del predio o predios receptores como generadores de la obligación, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes. 6. Paz y salvo del impuesto predial y otros gravámenes del inmueble receptor de la obligación que se causen en el municipio y que sean necesarios para actos de disposición de inmuebles.

**PARÁGRAFO 1:** La Secretaría de Planeación tendrá un plazo de un (01) mes para resolver la solicitud de traslado mediante resolución y podrá realizar una visita al terreno si así lo considera.

**PARÁGRAFO 2:** La solicitud de traslado de forma posterior a la radicación de la licencia no suspenderá los términos de esta.

**PARÁGRAFO 3:** La resolución que aprueba el traslado tendrá una vigencia de tres meses a partir de su notificación. Término en el cual el propietario(s) y/o fideicomitente(s) deberá radicar la licencia de urbanismo.

**PARÁGRAFO 4:** Se entiende por área generadora de la obligación el predio o predios sobre los cuales recaerá la licencia y predio receptor de la obligación el predio o predios donde se realizará el traslado.

**PARÁGRAFO 5:** En el caso de traslados de proyectos de vivienda, la Secretaría de Planeación pueda considerar de estratos 5 y 6, el titular(s) deberá presentar un análisis urbanístico del espacio público existente y proyectado en el sector donde se evidencie que el traslado no generará déficit de espacio público en el sector.

**ARTÍCULO NOVENO. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:** Cuando se realice traslado de áreas de cesión, solo se podrá expedir la licencia de urbanismo cuando la Secretaría de Planeación expida la resolución mediante la cual aprueba el traslado de las áreas de cesión; si no se llegase a cumplir con la entrega, escrituración o registro de las zonas de cesión trasladadas, se entenderá que la licencia de urbanismo no fue debidamente ejecutada el titular asumirá las consecuencias legales que ello genera.



**ARTÍCULO DÉCIMO. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA, ESCRITURACIÓN Y REGISTRO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN QUE FUERON OBJETO DE TRASLADO:** Para la entrega, escrituración y registro de las áreas de cesión obligatoria objeto de traslado se deberá adelantar el procedimiento que determine el Banco Inmobiliario de Floridablanca.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Si no se acreditare el recibo de las áreas de cesión en los términos señalados en el artículo 10 del presente acto administrativo, no se podrá expedir la autorización de ocupación de que trata el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para los proyectos de construcción.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS:** Cuando el promotor(es) opte por el pago de la cesión obligatoria para espacio público o equipamiento, deberá pagar su equivalente en dinero, la cual deberá consignar única y exclusivamente en la fiducia y/o fondo que el Banco Inmobiliario de Floridablanca constituya por estos conceptos. El dinero recaudado por estos conceptos en la fiducia y/o fondo solo podrá ser utilizado en la adquisición de suelo y/o construcción de equipamientos públicos tales como salud, educación, equipamientos deportivos, recreativos, culturales, bienestar social y/o bibliotecas públicas. En el caso de pagos para espacios de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del presente reglamento, se deberá pagar tanto el suelo como la dotación del mismo.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. CUANTIFICACIÓN DEL PAGO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS:** Para el cumplimiento de la obligación de cesiones obligatorias mediante el pago a una fiducia o fondo que el Banco Inmobiliario de Floridablanca cree para tal fin, se

ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

	<b>RESOLUCIÓN</b>		
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 7</b>	

deberá elaborar un avalúo comercial colegiado por metro cuadrado del predio o predios donde se localiza el proyecto generador de la obligación.

**PARÁGRAFO 1:** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de las Resolución IGAC 620 de 2008, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto y con base en la norma urbanística que aplica al proyecto.

**PARÁGRAFO 2:** El valor de la dotación del espacio público deberá pagarse en la fiducia y/o fondo que el Banco Inmobiliario de Floridablanca constituya para tal fin. La Gerencia del BIF expedirá anualmente una resolución en la cual señalará los montos (valores) por metro cuadrado, teniendo en cuenta los costos de dotación del espacio público.

**PARÁGRAFO 3:** De manera excepcional, las áreas de cesión obligatoria para vías podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, únicamente cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para la ejecución de las obras y la consecuente entrega de suelo o no requieran del porcentaje de área de vías exigido en el numeral 9 del artículo 125 del Acuerdo 11 de 2020. El valor de compensación incluirá el valor comercial de terreno y el valor de construcción que establezca el Banco Inmobiliario de Floridablanca y los dineros serán destinados única y exclusivamente a construcción y mejoramiento del sistema vial. La Secretaria de Planeación y el Banco Inmobiliario de Floridablanca expedirán conjuntamente el acto administrativo en el cual se establece en el Municipio de Floridablanca el procedimiento y las condiciones para aplicar esta compensación.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO:** Para el cumplimiento del pago se deberá atender el siguiente procedimiento: 1. El Banco Inmobiliario de Floridablanca expedirá un acto administrativo motivado en el cual determina el valor que deberá pagar el desarrollador urbano, para el cumplimiento de la obligación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del presente reglamento. 2. La oficina de contabilidad en coordinación con el área jurídica del Banco Inmobiliario de Floridablanca deberán expedir el certificado de pago y/o Acuerdo de Pago de estas obligaciones. Acuerdo de Pago que deberá suscribir el Director del Banco Inmobiliario de Floridablanca con el propietario(s) o fideicomitente(s) de los predios que van a hacer objeto del licenciamiento urbanístico y dejar expresamente señalado el plazo máximo de seis (6) meses para su pago. Documento que presta mérito ejecutivo.

**PARÁGRAFO 1:** No se podrá expedir la licencia de urbanismo o modificaciones de licencias de urbanismo sin que previamente se haya pagado y/o firmado Acuerdo de Pago con el Banco Inmobiliario de Floridablanca de las áreas de cesión.



**PARÁGRAFO 2:** Si en el trámite de la licencia se presenta alguna modificación a las áreas que deben cederse y ya se ha realizado el pago, deberá solicitarse a la Secretaria de Planeación y al Banco Inmobiliario de Floridablanca la modificación del acto administrativo que la aprobó y la oficina de contabilidad en coordinación con el área jurídica del Banco Inmobiliario de Floridablanca deberán certificar el valor que debe pagarse y expedir el certificado de pago si el valor fuera mayor.

**PARÁGRAFO 3:** De ser un monto menor al pagado inicialmente, el titular (es) podrá solicitar la devolución.

**PARÁGRAFO 4:** Los pagos por concepto de cumplimiento de las cesiones obligatorias señaladas en el presente reglamento serán consignados única y exclusivamente en la fiducia y/o fondo que para tal efecto constituya el Banco Inmobiliario de Floridablanca.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS:** Los dineros recaudados por concepto de cesiones obligatorias para espacios públicos y/o equipamientos, sólo podrán ser utilizados en la adquisición de suelo, y/o construcción de espacio públicos y equipamientos. La Gerencia del Banco

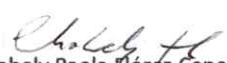
ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------

	<b>RESOLUCIÓN</b>		 Alcaldía Municipal de Floridablanca
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 8</b>	

Inmobiliario de Floridablanca deberá definir mediante resolución el listado de los proyectos de espacio público priorizados que serán ejecutados con estos recursos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cuando el pago compensatorio sea para cumplir con la obligación de vías de conformidad con el Parágrafo 3 del artículo 12 del presente reglamento, el dinero deberá ser destinado a la construcción y mejoramiento vial del Municipio de Floridablanca.

  
**JULIO CÉSAR GONZÁLEZ GARCÍA**  
 DIRECTOR GENERAL

  
 Revisó: Chabely Paola Flórez Cepeda  
 Secretaria general.

ELABORÓ CALIDAD	FECHA JULIO/16	REVISÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16	APROBÓ COMITÉ DE CALIDAD	FECHA 08/08/16
--------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------------



## CONSTANCIA

En Floridablanca a los, 05 días del mes de junio de 2023, se deja constancia que por error involuntario de digitación se asignó el número 121 del 04 de junio de 2023 a la resolución cuyo objeto es: *“Reglamento para el Cumplimiento de Cesiones Obligatorias en Proyectos de Urbanización a través de Traslados a Zonas Deficitarias o Pagos Compensatorios de Cesiones Tipo (A, B) del Banco Inmobiliario del Municipio de Floridablanca”*, siendo correcto señalar que la misma corresponde a la No. 122 del 05 de junio de 2023.

Lo anterior se fundamenta en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, que refiere:

**“ARTÍCULO 45. Corrección de errores formales.** En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda”

La presente constancia se adjuntará a la Resolución enumerada con el número 121 del 04 de junio de 2023.

se expide a los 05 días del mes de junio de 2023.

**JULIO CÉSAR GONZÁLEZ GARCÍA**  
Director General  
Banco Inmobiliario de Floridablanca

Proyectó:   
Secretaria General y Administrativa BIF

ELABORO COMITÉ INSTITUCIONAL DE GESTIÓN Y DESEMPEÑO	FECHA AGOSTO/2021	REVISÓ COMITÉ INSTITUCIONAL DE GESTIÓN Y DESEMPEÑO	FECHA AGOSTO/2021	APROBO COMITÉ INSTITUCIONAL DE GESTIÓN Y DESEMPEÑO	FECHA AGOSTO/2021
---	----------------------	--	----------------------	--	----------------------