



Municipio de  
Dosquebradas

Secretaría de  
Planeación

12 SEP 2024

RESOLUCIÓN No. 1254 - -

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA PROPUESTA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO EL FARAÓN"**

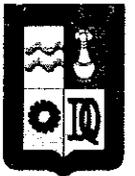
EL COMITÉ DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia; la Ley 388 de 1997; el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios; la Ley 1437 de 2011; el Acuerdo Municipal 007 del 2024; demás normas que lo modifiquen o sustituyan, y

**CONSIDERANDO:**

1°. Que el numeral 3 del artículo 2° de la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", establece como principio del ordenamiento territorial "La distribución equitativa de cargas y beneficios" y el numeral 3 del artículo 8°, establece como acción urbanística, entre otras, la determinación de las cesiones obligatorias.

El artículo 15 de la citada ley, define las normas urbanísticas generales como aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. Relaciona cuáles son estas normas y 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 terrenos, si fuere del caso."

Por su parte, el artículo 37 de la ley 388 de 1997 dispone 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.



Municipio de  
Dosquebradas

Secretaría de  
Planeación

2°. Que el **artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015**, que compila las normas del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, entre ellos el **Decreto Presidencial 1469 de 2010**, reitera que los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos y espacio público en general.

A su vez, el **artículo 2.2.6.1.4.6** del citado Decreto 1077, establece el procedimiento para la incorporación de áreas públicas resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, además determina que corresponderá a los Municipios determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

3°. Que el **Acuerdo Municipal número 014 del 2000**, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dosquebradas, vigente hasta el 24 de abril de 2024, fue derogado por el **Acuerdo Municipal 007 del 24 de abril de 2024**,

4° Que el **Acuerdo Municipal 007 del 24 de abril de 2024**, "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDOS DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS", en su **artículo 468**, creó el "COMITÉ TÉCNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL como organismo asesor de la Secretaría de Planeación que tendrá a su cargo emitir concepto técnico, para resolver todos los asuntos relacionados con el ordenamiento del territorio.

5° Que en sesión ordinaria del día 28 de junio de 2024 el COMITÉ TÉCNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL decidió: "el comité de áreas de cesión y vías desaparece con el nuevo acuerdo 007 del 2024, por lo cual los radicados que se evalúen, deben de ser trasladados al Comité Técnico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 007 del 2024, sin importar que los proyectos se revisen con el Acuerdo 007 del 2024 o el Acuerdo 014 del 2000; eso dependerá de la fecha de radicación".

6°. Que Mediante radicado No. 20231108-24943 del 08 de noviembre de 2023, se recibe por parte de la Curaduría Urbana No. 2 Arq. Edgar David Ramírez, solicitud de revisión propuesta para la compensación en dinero de las áreas de cesión del PROYECTO EL FARAÓN, para los predios con ficha catastrales No. 01-08-0000-002-0013-0000-0000-0, 01-080000-0002-0049-0000-0000-0, 01-080000-0002-0048-0000-000-0, 0108-0000-0002-0009-0000-0000-0, 0108-0000-0002-0047-0000-0000-0. Proyecto que contó con el siguiente cuadro de áreas:



Municipio de  
Dosquebradas

Secretaría de  
Planeación

12 SEP 2024  
1254 - =

<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>29.266,40</b>
Quebrada Frailes	778,45
Franja Forestal Protectora	476,10
Suelo de protección Quebrada Frailes	3.058,80
Vía POT VAS 2	3.207,21
Vía POT VAS 3 (Calle 13)	170
<b>TOTAL AFECTACIONES</b>	<b>7.690,56</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>	<b>21.575,84</b>
Área de Cesión para espacio público y equipamientos exigida (15% ANU)	3.236,38
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>21.575,84</b>

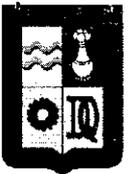
Al cual se le da respuesta mediante radicado No. 20231123 – 31929 en los siguientes términos:

*“Se informa que se revisó dicho proyecto por parte del equipo técnico del comité de áreas de cesión y vías, en el cual se tomó la determinación de incluirlo en el próximo comité de áreas de cesión y vías No. 10, el cual fue convocado el día martes 28 de noviembre de 2023 a las 8:00am en la sala de juntas del despacho del alcalde piso alcaldía de Dosquebradas”.*

En el comité de áreas de cesión y vías No. 10 del 28 de noviembre de 2023 (regulado por el acuerdo 0014 de 2002) se presenta el concepto técnico No. 001-2023 de la revisión de la propuesta y se contemplaron las siguientes observaciones por parte de los integrantes con voz y voto:

1. *Teniendo en cuenta la densidad poblacional y los proyectos de vivienda nueva en la zona, se considera conveniente tener un área de esparcimiento público de uso permanente para que abastezca las necesidades de espacio público efectivo o la determinación de un predio fiscal para el beneficio de la ciudadanía Dosquebradenses.*
2. *No presenta Resolución de desafectación del humedal identificado como La Sultana, emitida por la CARDER*
3. *Se recomienda adecuar el acceso al proyecto el FARAÓN mediante la proyección completa de la VAS 2 – Avenida Santa Mónica con conexión total con el nodo de la Transversal 21 existente.*
4. *No es posible realizar la verificación de cada una de las áreas presentadas, ya que, el solicitante no presenta el plano en (DWG).*
5. *La propuesta la vía VAS 2 proyectada en el POT 2000 (Plan vial), tiene una longitud de perfil vial total de 28.1 m, y el perfil de la VAS 2 presentada por el solicitante tiene una longitud total de perfil vial de 22.1m, con una diferencia de 6mt, los cuales corresponden a los dos antejardines de 3m. Que siendo parte de la sección vial y que pueden ser áreas privadas no se deben incluir en el cálculo del área neta Urbanizable y así obtener del área Neta el 15 % del Área de cesión.*

7°. Que el 12 de diciembre de 2023, se presenta ante la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN mediante radicado No. 20231212-27307-E por parte de la Curaduría Urbana No. 2 Arq. David Ramírez Orozco,



respuesta al concepto técnico No 001-2023 de la revisión, propuesta para la compensación en dinero de las áreas de cesión radicación 66170-2-23-0327 del 19 de septiembre de 2023.

De dicho radicado se presentó respuesta mediante radicado No. 20240110-566-I donde se citó:

*“En atención a su solicitud, se adjunta el informe No. 002-2024, el cual contiene las observaciones a las subsanaciones presentadas en el rad. 20231212-27307-E y las resultantes del comité de áreas de cesión y vías. Se solicita amablemente atender los requerimientos consignados en el informe anexo, para que el proyecto sea incluido en el próximo comité de áreas de cesión y vías”.*

8°. Que el 01 de enero de 2024, mediante Radicado No. 20240116-829-E, se presentó por parte del señor ALISARDO RESTREPO BUITRAGO identificado con cedula de ciudadanía No. 4.385.499 de Belalcazar (Caldas). Respuesta a concepto Técnico No. 002-2024 (Proyecto el Faraón Radicado 20231212-27307-E); al que se le dio respuesta a través del radicado No. 20240121-1527-I y se emite respuesta por parte del equipo técnico del Comité de Áreas de Cesión y Vías.

9°. Que mediante radicado No. 20240415-8807-E, El Curador Urbano No. 2 Arq. Edgar David Ramírez, remite solicitud de revisión de la propuesta para la compensación de áreas de cesión para el planteamiento del proyecto urbanístico, el cual planteaba la entrega física del área de cesión en un 50% y el 50% restante en dinero o su equivalente a la dotación del área de cesión. Donde se presentó el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS GENERALES		Área anterior
<b>AREA BRUTA (AB)</b>		29.266,40
Quebrada Frailes		1.045,98
Franja Forestal Protectora drenaje N.N. 1		476,10
Área franja forestal protectora Quebrada Frailes		3.058,80
Vía POT VAS 2		4.043,46
Vía POT VAS 3 (Calle 13)		255,22
<b>TOTAL AFECTACIONES</b>		<b>8.879,56</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>		<b>20.386,85</b>
Área de Cesión para espacio público y equipamientos exigida (15% ANU)		3.058,03
<b>AREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS A COMPENSAR EN DINERO O SU EQUIVALENTE EN EQUIPAMIENTO</b>		<b>1.523,83</b>

12 SEP 2024  
1254 - 3



Secretaría de  
Planeación

Via local		387,65
<b>ÁREA ÚTIL (AU)</b>		<b>18.955,16</b>

Al que se dio respuesta mediante radicado No. 20240510-13651-I donde se citó:

*"(...) Al realizar la verificación por parte del equipo técnico del comité de áreas de cesión y vías, se presenta el siguiente informe No. 003-2024, en el cual se presentaron diferentes observaciones las cuales se solicitan sean acatadas".*

10°. Que mediante radicado No. 20240515-11580-E del 15 de mayo de 2024, El Curador Urbano No. 2 Arq. Edgar David Ramírez, remite solicitud de revisión de la propuesta para la compensación de áreas de cesión para el planteamiento del proyecto urbanístico la entrega física del área de cesión en un 50% y el 50% restante en dinero o su equivalente a la dotación del área de cesión.

Al cual se dio respuesta parcial mediante radicado No. 20240530-16163-I donde se citó:

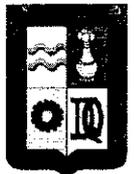
*"(...) La administración municipal se encuentra en el proceso de transición y reglamentación del Comité Técnico de Ordenamiento Territorial. Por lo tanto, su solicitud será incluida en la primera sesión de dicho Comité, el cual definirá el procedimiento a seguir para la revisión de las áreas de cesión radicadas con anterioridad en las curadurías urbanas y antes de la adopción del Acuerdo 007 de 2024".*

Así mismo a través del radicado No. 20240717-21868-I del 17 de julio de 2024 se dio respuesta al peticionario informando que el proyecto quedaría en el orden del día del primer Comité Técnico de Ordenamiento Territorial, el cual se llevará a cabo el día 20 de junio de 2024. Donde se concluyó:

*"una vez evaluada la propuesta de áreas de cesión presentada, se concluye que el lote presentado no es conforme, no cumple con los requisitos de Ley por su localización y por lo tanto la compensación debe ser en dinero de acuerdo con el avalúo realizado por la administración municipal, en espera de la nueva propuesta. Por lo anterior, esta Secretaría técnica queda a la espera de una nueva propuesta para el PROYECTO EL FARAÓN".*

11°. Que en sesión ordinaria del día 20 de junio de 2024 del COMITÉ TÉCNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL decidió:

*"Interviene el Sr. Alcalde Roberto Jiménez Naranjo y pone en consideración la aprobación del Proyecto el Faraón, sujeto a la subsanación del certificado de tradición, siendo el caso, que las áreas presentadas en este proyecto sean las mismas. Aprueban por unanimidad.*



Municipio de  
Dosquebradas

Secretaría de  
Planeación

12°. Que el pasado 24 de julio de 2024 mediante radicado No. 20240724-17591-E, el Curador Urbano No.2. Arq. Edgar David Ramírez. Remite respuesta al oficio No. 20240712-21868-I para la solicitud y aprobación de la propuesta de compensación total en dinero de las áreas de cesión de espacio público del proyecto El Faraón.

Al cual se da respuesta mediante radicado No. 20240820-25217-I donde se concluyó:

*“Le informo de manera cordial que la propuesta de compensación de áreas de cesión del PROYECTO EL FARAÓN se revisó en la sesión N.º 2 del Comité Técnico de Ordenamiento Territorial y se decidió lo siguiente: 1. Se solicita presentar el certificado de tradición del lote de terreno con un tiempo de expedición no superior a un mes. 2. Presentar los planos del proyecto en formato DWG para la verificación de las áreas de los polígonos presentados. De manera adicional, se informa que en dicha sesión No. 02-2024 del Comité técnico de ordenamiento territorial, el proyecto El Faraón fue aprobado para compensación 100% en dinero, no obstante, se requiere los documentos anteriormente mencionados para verificar la similitud de las áreas y continuar con el proceso de aprobación”.*

13°. Mediante radicado No. 20240822-19791-E, el Curador Urbano segundo del municipio de Dosquebradas presento las modificaciones y correcciones a la propuesta de áreas de cesión para el PROYECTO EL FARAÓN conforme a los puntos expuestos en la sesión del Comité Técnico de Ordenamiento Territorial del día 29 de julio de la presente anualidad.

Matrícula Inmobiliaria	Área Certificado
294-49395	6.867,76
294-49396	720,00
294-49397	10.688,24
294-48447	4.210,40
294-40239	6.780,00

CUADRO DE ÁREAS GENERALES (M2)	
ÁREA BRUTA (AB)	29.266,40
<b>AFECTACIONES</b>	
TOAL QUEBRADA Y FRANJAS FORESTALES PROTECTORAS	4.580,88
• QUEBRADA FRAILES	1.045,98
• FRANJA FORESTAL PROTECTORA DRENAJE N.N 1	476.10
• ÁREA FRANJA FORESTAL PROTECTORA	3.058,8
TOTAL VÍA POT VAS 2 (con antejardines)	4.043,46

12 SEP 2024  
1254 - -



Municipio de  
Dosquebradas

Secretaría de  
Planeación

• VÍA POT VAS 2	3.212,14
• ANTEJARDÍN 1	507,16
• ANTEJARDÍN 2	324,16
<b>TOTAL VÍA POT VAS 3 (Calle 13) (con antejardines)</b>	<b>255,22</b>
• VÍA POT VAS 3	170,00
• Antejardín 3	85,22
<b>TOTAL AFECTACIONES</b>	<b>8.879,56</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>20.386,56</b>
<b>ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO (15%)</b>	<b>3.058,03</b>

Del mencionado Comité Técnico de Ordenamiento Territorial se levantó acta número 02 - 2024, la cual hace parte integral del presente acto administrativo (donde se evidencia la aprobación del mencionado Proyecto).

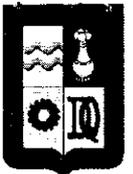
En consecuencia de lo anterior:

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°. APROBACIÓN DE COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN.** Aprobar la compensación de las áreas de cesión del **PROYECTO EL FARAÓN**, con matrículas inmobiliarias No.

Matricula Inmobiliaria	Área Certificado
294-49395	6.867,76
294-49396	720,00
294-49397	10.688,24
294-48447	4.210,40
294-40239	6.780,00

**ARTÍCULO 2°. ADOPCIÓN DEL CUADRO DE ÁREAS.** Adoptar el cuadro de áreas general de **PROYECTO EL FARAÓN**, determinando como **área de cesión de tres mil cincuenta y ocho punto cero tres metros cuadrados (3.058,03 m<sup>2</sup>)** para compensación en dinero por el 100% del cálculo para el área de cesión así:



<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES (M2)</b>	
ÁREA BRUTA (AB)	29.266,40
<b>AFECTACIONES</b>	
TOAL QUEBRADA Y FRANJAS FORESTALES PROTECTORAS	4.580,88
• QUEBRADA FRAILES	1.045,98
• FRANJA FORESTAL PROTECTORA DRENAJE N.N 1	476,10
• ÁREA FRANJA FORESTAL PROTECTORA	3.058,8
TOTAL VÍA POT VAS 2 (con antejardines)	4.043,46
• VÍA POT VAS 2	3.212,14
• ANTEJARDÍN 1	507,16
• ANTEJARDÍN 2	324,16
TOTAL VÍA POT VAS 3 (Calle 13) (con antejardines)	255,22
• VÍA POT VAS 3	170,00
• Antejardín 3	85,22
<b>TOTAL AFECTACIONES</b>	<b>8.879,56</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>20.386,56</b>
<b>ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO (15%)</b>	<b>3.058,03</b>
VALOR COMERCIAL \$/M <sup>2</sup> UNITARIO	\$ 250.834,00
<b>VALOR TOTAL COMPENSACIÓN EN DINERO</b>	<b>\$ 767.057.897,00</b>

#### ARTÍCULO 4°. PAGO DE LA COMPENSACIÓN EN DINERO.

El solicitante deberá entregar a la Secretaría de Planeación y a la Curaduría Urbana el respectivo recibo de cancelación de la compensación en dinero debidamente asentado mediante el comprobante de rentas varias en la Secretaría de Hacienda o copia del acuerdo de pago suscrito con la misma Secretaría.

Mientras no se haga el pago de la compensación en dinero o acuerdo de pago, no se podrá otorgar la licencia solicitada por parte del Curador Urbano respectivo.

**ARTÍCULO 5°. VERIFICACIÓN DE AREAS.** El curador estará encargado de verificar si las áreas de sesión presentadas ante el Comité Técnico de Ordenamiento Territorial corresponden con las aprobadas en la licencia

12 SEP 2024  
1254 - E



Municipio de  
Dosquebradas

Secretaría de  
Planeación

solicitada, en caso de ser mayores deberá abstenerse de emitir la licencia hasta tanto se haga la debida corrección de pago o acuerdo de pago.

**ARTÍCULO 6°. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** Hacen parte integral de la presente Resolución los siguientes documentos:

1. Plano 1 URBANIZACIÓN PROYECTO EL FARAÓN de la propuesta de áreas de cesión a compensar.
2. Avalúo corporativo de lote urbano para pago de cesiones urbanísticas por valor en M2 de \$ 250.834,00 y certificación del avalúo por parte del avalador del Municipio de Dosquebradas.
3. Acta No. 02 - 2024 del Comité Técnico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 7°. RECURSO.** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá ser interpuesto por escrito, dirigido al Comité Técnico de Ordenamiento Territorial del municipio de Dosquebradas, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con los **artículos 74 y 76 de la ley 1437 del 2011.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ALC. ROBERTO JIMENEZ NARANJO**  
Presidente del Comité Técnico de Ordenamiento Territorial

**ING. LINA MARCELA MONDRAGON RIOS**  
Secretaria Técnica Comité Técnico de  
Ordenamiento Territorial

**ABG. JHONY ALEJANDRO OBANDO CARDONA**  
Secretario Jurídico (E)  
Va. Bo. Jurídico

Proyecto:  
Ing. Daniela González Mann  
Profesional Secretaría de Planeación

Revisión jurídica:  
Abg. Elizabeth Álzate  
Contratista Secretaría de Planeación

