



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



CIRCULAR ACLARATORIA 014
21 DIC 2018

DE: HECTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: ARQ. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA – CURADOR URBANO UNO
ING. GREISMAN CIFUENTES SILVA – CURADOR URBANO DOS

1.- OBJETIVO DE LA CIRCULAR

El objetivo de la presente circular, es precisar las Obligaciones urbanísticas que recaen sobre los predios incluidos al perímetro urbano en virtud de la Revisión y Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial –Decreto 1000-0823 de 2014- con relación al proceso de urbanización, y en cumplimiento a las normas de carácter nacional compiladas en el Decreto único del sector vivienda, ciudad y territorio –Decreto 1077 de 2015-, sus modificaciones y adiciones.

2.- CONCEPTOS TÉCNICOS RELEVANTES

Las siguientes acepciones deberán ser entendidas conforme a la definición jurídica establecida en el Decreto 1895 de 2016, en los siguientes términos:

Actuación de 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, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Área o predio urbanizable no urbanizado: Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades.

CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL LA POLA
CRA 4 CALLE 6 IBAGUE. E-mail: planeacion@ibague.gov.co
TEL- 2611773 - 2611896 Código Postal 730006





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



CIRCULAR ACLARATORIA 014
21 DIC 2018

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobadas por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.

Cesión obligatoria: Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

Disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios: *Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.*

Equipamiento: *Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.*

Tratamientos urbanísticos: *Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.*

Perímetro Urbano: *Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.*

Zona Verde: *Áreas libres de propiedad pública o privada, destinadas a la recreación activa y/o pasiva y/o a la localización de equipamiento comunal.*

Zona Verde Pública: *Es el área libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.*

3.- DISPOSICIONES LEGALES

En primera medida, cabe señalar que en cumplimiento al Manual de Funciones de la Alcaldía Municipal de Ibagué ajustado mediante el Decreto 11-0774 de 2008, la Secretaría de Planeación a través del Grupo de Plan de Ordenamiento Territorial debe entre otras funciones, colaborar en la modificación y/o elaboración del



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



CIRCULAR ACLARATORIA 014
21 DIC 2018,

estatuto urbano municipal, para modificar y colocar a tono con las necesidades normativas sociales, así como con las normas urbanísticas de carácter nacional.

Adicional a esto, en el artículo 102¹ de la Ley 388 de 1997 el legislador otorga a las autoridades Municipales de Planeación la Facultad interpretativa de la norma urbanística, aduciendo que en los casos de ausencia de normas exactamente aplicable a una situación o de contradicción en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En lo local, el inciso 2 del artículo 500² del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 "Por el cual se adopta la Revisión y Ajuste Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones", define la acepción "vacío normativo", entendida como la situación jurídica surgida ante la ausencia de una disposición exactamente aplicable y/o una contradicción entre dos o más disposiciones que regulan un mismo tema y que son incompatibles entre si.

Entendido lo anterior, es menester precisar que a través del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 se realizó la Revisión y Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial expedido mediante el Acuerdo Municipal 0116 de 2000, y se amplió el perímetro urbano incluyendo nuevos predios clasificados como Urbanos en los términos del artículo 31³ de la Ley 388 de 1997.

Producto de este acto administrativo, surgen situaciones de carácter jurídico sobre los predios sujetos a dicha inclusión, toda vez que las condiciones de los mismos se alteran, y se crean nuevos derechos y deberes que deben atender para hacer efectivos los desarrollos permitidos según la nueva clasificación.

Lo anterior, bajo ningún escenario podrá desconocer los principios generales del ordenamiento del territorio en los términos del artículo 2 de la Ley 388 de 1997, entendidos como: 1. La función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular. 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. En la misma vía, la Corte Constitucional en Sentencia C – 192 de 2016, ha determinado:

"El territorio constituye el centro de la interacción humana. Allí se desarrollan, conviven y cruzan relaciones de diverso tipo y confluyen personas y entidades con objetivos o expectativas diferentes. Su ordenación constituye, en realidad, la definición sobre la manera en que las personas, el medio ambiente, el espacio y el Gobierno deben vincularse. En su regulación se encuentra comprometida no solo la protección de derechos individuales que hacen posible el desarrollo de los planes de vida de cada uno de los habitantes de la ciudad, sino también la realización de derechos e intereses colectivos como la protección de la cultura, el amparo del espacio público y la adecuada prestación

¹ Artículo 102º.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

² Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se puede ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

³ Artículo 31º.- Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO



CIRCULAR ACLARATORIA) 014
21 DIC 2018

de los servicios públicos. A esa regulación subyace entonces un inequívoco interés público que le confiere una importancia especial”.

Más adelante en la misma sentencia la Honorable Corte Constitucional ha definido:

Dada la significativa trascendencia de esta materia, el legislador ha adoptado estatutos que disciplinan el ordenamiento del territorio y que, en consecuencia, delimitan la competencia de los concejos municipales en su tarea de reglamentar los usos del suelo (arts. 311 y 313). En esa dirección, la Ley 388 de 1997 ha definido el ordenamiento del territorio como una función pública que tiene como propósitos (i) posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, su destinación al uso común, hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios, (ii) atender los procesos de cambio en los usos del suelo y adecuarlos en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible, (iii) propender a el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades, los beneficios del desarrollo, la preservación del patrimonio cultural y natural (iv) y, a mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales

Por esto, procede el Secretario de Planeación Municipal a aclarar las obligaciones urbanísticas para adelantar los trámites de licenciamiento de urbanización y construcción ante el Curador Urbano, con relación a los predios incluidos al perímetro urbano en virtud de la Revisión y Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial –Decreto 1000-0823 de 2014-.

Descendiendo al caso concreto, para el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados o los que previa inclusión al perímetro urbano hayan sido parcelados pero no edificados, deberán tramitar licencia de construcción conforme a la licencia de urbanización o parcelación expedida previamente, y su desarrollo únicamente atenderá a las características del suelo y el potencial urbanizable con el que contaban para el momento de la expedición del acto administrativo emitido por la autoridad competente.

Por otra parte, los predios sujetos de licencia de Parcelación antes de su inclusión al perímetro urbano, en los cuales se pretenda desarrollar su potencial en el ahora suelo Urbano, deberán tramitar la respectiva licencia de Urbanización en sede de Curaduría Urbana, y atender lo reglado en el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.1.4⁴, en el entendido que sobre los mismos no se han aplicado normas relativas a su nueva clasificación como predios urbanos.

La anterior autorización, deberá concretar el marco normativo para suelo urbano necesario para la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de

⁴ Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de Infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional. Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amonamiento.



Alcaldía Municipal
Ibagué
 NIT.800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
 DESPACHO



CIRCULAR ACLARATORIA 014
 21 DIC 2018

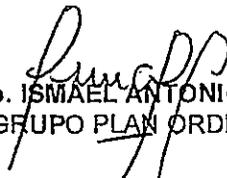
servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción. De igual forma definirá los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aplicables al suelo urbano, con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción en los predios resultantes de dicha urbanización.

Por último, respecto al trámite de licencia de construcción por parte del titular, posterior a la obtención de la antes mencionada, se deberá aplicar el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, el cual modifica el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015. El parágrafo 4^o de dicho artículo se aplicará únicamente cuando no se presente modificación en la clasificación del predio de rural a urbano.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Ibagué a los, 21 DIC 2018


 HECTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
 SECRETARIO DE PLANEACIÓN


 Vo. Bo. ISMAEL ANTONIO MOLINA GIRALDO
 DIRECTOR GRUPO PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL


 V.B. Jurídico: Abg. Juan Carlos Bonda Vargas

⁵ Parágrafo 4: Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o; b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.