



DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0015
(19 ENE. 2021)

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE IBAGUÉ,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, la Ley 388 de 1997, el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y especialmente a lo contemplado en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014,

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia de 1991, define al Alcalde como principal jefe de la administración local y representante legal del Municipio, a quien corresponde ejercer la potestad reglamentaria, impartir las órdenes, adoptar las medidas y ejercer los controles necesarios para garantizar que los bienes y los servicios a cargo del Municipio guarden sujeción a los principios que enmarcan la función administrativa; así como ser el máximo orientador de la Planeación de la entidad territorial.

Que según lo establecido en el artículo 58 ibídem, "(...) la propiedad es una función social que implica obligaciones, a la cual le es inherente una función ecológica".

Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, determina los principios en los que debe fundamentarse el ordenamiento en el territorio nacional, en los siguientes términos: "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."

Que con relación a la "función social y ecológica de la propiedad", la Honorable Corte Constitucional ha construido su línea jurisprudencial, determinando la propiedad como un derecho relativo y no absoluto. Según ponencia del Dr. Fabio Morón Díaz en Sentencia T-245 del veintiuno de mayo de 1997, en la que se dispone: "(...) el carácter relativo y no absoluto del derecho de propiedad, habilita al legislador y excepcionalmente a las autoridades administrativas para establecer restricciones a dicho derecho cuando median razones de interés general que razonablemente las justifiquen (...)".

Que dicha Corporación en Sentencia C-491 del veintiséis de junio del año 2002 según ponencia presentada por el Magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, determina:

"(...) el legislador le puede imponer al propietario una serie de restricciones a su derecho de dominio en aras de la preservación de los intereses sociales, respetando, sin embargo, el núcleo del derecho en sí mismo, relativo al nivel mínimo de goce y disposición de un bien que permita a su titular obtener



DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0015
(19 ENE. 2021)

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

utilidad económica en términos de valor de uso o de valor de cambio que justifiquen la presencia de un interés privado en la propiedad. (...) y, por lo tanto, (...) debe ser entendida como deber, teniendo en cuenta que su función social, como elemento constitutivo y no externo a la misma, compromete a los propietarios con el deber de solidaridad plasmado en la constitución. La configuración legal de la propiedad, entonces, puede apuntar indistintamente a la supresión de ciertas facultades, a su ejercicio condicionado o, en ciertos casos, al obligado ejercicio de algunas obligaciones". (Negrita fuera del texto)

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, señala que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para entre otros, posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la mencionada ley, dentro de las competencias a cargo de los Municipios se establece el deber de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial, definidos como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Siendo definido también como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.

Que el artículo 15 ibidem, establece que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Señalando en el numeral 2 de este artículo el alcance de las normas urbanísticas generales en los siguientes términos:

"(...) 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 (...).



DECRETO MUNICIPAL N° 1000 C E 0015
(19 ENE. 2021)

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

Que así mismo, en el numeral 2.6 del precitado artículo 15, se establece que dentro de las normas urbanísticas que deben adoptar los Municipios en los Planes de Ordenamiento Territorial, se deben identificar *"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"*.

Que el artículo 37 Ibíd establece que las reglamentaciones que expidan los entes municipales en ejercicio de su potestad reglamentaria, *"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, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter (...)"*.

Que el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con relación a las *zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización*, establece:

"(...) Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. *En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley".* (Subrayado fuera de texto).

Que el Decreto Municipal 1000-0823 del 2014 *"Por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones"*, en el artículo 94 y con relación a las cesiones urbanísticas producto de las actuaciones de urbanización, establece:

"CONDICIONES LEGALES DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS. Toda acción urbanística que afecte el territorio, sea esta de urbanización o parcelación, que pretendan desarrollarse en el Municipio de Ibagué, **están obligados a realizar cesiones para vías locales, zonas verdes y equipamientos, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política y la ley 388 de 1.997**





**DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0015
(19 ENE. 2021)**

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

Las referidas áreas y los elementos de urbanismo, paisajismo y amoblamiento urbano que sobre ellas se construyan, conforme a los diseños aprobados por la autoridad competente, deberán ser transferidas por el propietario, a favor del Municipio de Ibagué, sin contraprestación económica de tipo alguno a cargo de la entidad territorial (...)". (Negrilla fuera del texto)

Que así mismo, en el marco de la autonomía territorial y de las potestades otorgadas a los Municipios a través de lo contenido en la Ley 388 de 1997, el Municipio de Ibagué, en el artículo 295 del Decreto que adopta la revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial 1000-0823 del año 2014, respecto a las zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización, determina:

"Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización: las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; los predios que a la entrada en vigencia del presente decreto ya estén construidos; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos humanos de hecho que deban ser objeto de los procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley." (Subrayado fuera de texto).

Que en el concepto emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con radicado 2017ER0090380, titulado *"Tratamiento de desarrollo, predios urbanizables no urbanizados"*, y con relación a las actuaciones de urbanización, establece:

"(...) concluye que las normas del tratamiento de desarrollo deben estar contenidas en el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, siendo estas las que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano y de expansión urbana.

A las actuaciones de urbanización deben someterse todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento de



DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0015
(19 ENE. 2021)

“Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones”

desarrollo, así como todos los predios sin urbanizar a los que el POT les haya asignado un tratamiento urbanístico diferente.

Por otra parte, la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo constituye una autorización particular para realizar obras de urbanización en predios urbanizables sin urbanizar (...)

“(...) es importante aclarar que, aunque las licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo se otorgan aplicando las “normas de tratamiento”, ello no significa que solamente pueda expedirse en tal tratamiento, ya que la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo aplica siempre que se cumpla el supuesto de hecho que el decreto contempla para su procedencia, esto es, predios urbanizables no urbanizados, con independencias del tratamiento en que se encuentren.

Por tanto, aun cuando los predios sin urbanizar no se encuentren contenidos en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para adelantar la urbanización de los mismos la clase de licencia aprobada – salvo que requiera un plan parcial previo – es la de urbanización en la modalidad de desarrollo, la cual se otorga aplicando las normas del tratamiento de desarrollo” (...) (Negrita fuera de texto).

Que dentro de las disposiciones incluidas en las Normas Urbanísticas del Componente Urbano contenidas en el Tratamiento de Desarrollo aplicables para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana, se dictaron normas generales para la exclusión de las actuaciones de urbanización en los predios ubicados al interior del perímetro urbano, las cuales requieren ser reglamentadas para su adecuada comprensión y aplicación en los diferentes trámites de licenciamiento urbanístico.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal de Ibagué en cumplimiento de sus funciones Constitucionales y legales,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: ADOPTAR para los efectos del presente Decreto las siguientes definiciones:

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



DECRETO MUNICIPAL No 1000-0015
(19 ENE. 2021)

“Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones”

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.

Área 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 para la 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.

Licencia de construcción: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

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.



**DECRETO MUNICIPAL No 1000-0015
(19 ENE. 2021)**

“Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones”

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 amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización.

Predio construido: Son aquellos predios con edificaciones que cuenten con la respectiva licencia de construcción o reconocimiento expedidas por el Curador Urbano o la autoridad competente en los términos de Ley.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación: Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo: Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

Zonas o barrios consolidados con edificaciones: Son aquellos polígonos conformados por predios que cuentan con edificaciones existentes. En ningún caso un predio urbanizable no urbanizado se entenderá como zona o barrio consolidado.

Artículo 2.- Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización: ORDENAR que todos los predios urbanizables no urbanizados a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, así como aquellos predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico diferente, serán sujetos a las actuaciones de urbanización de conformidad con lo contenido en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, y la aplicación de sus exclusiones se regirá por las normas contenidas en el presente Decreto.



DECRETO MUNICIPAL N° 000-0015
(19 ENE. 2021)

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

Artículo 3.- De las exclusiones a las actuaciones de urbanización en zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997. Las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de las clasificaciones del suelo establecidas en los artículos 31, 32, 33 y 34 de la Ley 388 de 1997, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, identificadas de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, estarán excluidos de las actuaciones de urbanización, según lo definido por el artículo primero del presente Decreto.

Artículo 4.- De la exclusión a las actuaciones de urbanización para los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes. Se excluirán de las actuaciones de urbanización, los predios que hayan adelantado procesos de urbanización o construcción a través de actos administrativos expedidos por la autoridad competente, y hayan cumplido con la función social de la propiedad, habiendo realizado la efectiva entrega de cesiones urbanísticas, registradas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria a nombre del Municipio de Ibagué.

Parágrafo Primero. – Cuando se pretenda adelantar una nueva edificación a partir de una licencia de urbanismo previamente otorgada, se deberá cumplir el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, alturas, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados en el acto administrativo expedido previamente por la autoridad competente.

Parágrafo Segundo. – De no haberse determinado expresamente en el acto administrativo expedido por la autoridad competente el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, altura, accesibilidad y demás aspectos técnicos aplicables para adelantar los trámites de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las nuevas edificaciones que se pretendan desarrollar, deberán mantener el mismo marco normativo del sector, garantizando una configuración urbanística homogénea, la prevalencia del interés general sobre el particular y la prestación de servicios públicos.

Artículo 5.- De las exclusiones a las actuaciones de urbanización de los predios que a la entrada en vigencia del presente decreto ya estén construidos. Se excluirán de las actuaciones de urbanización los *predios construidos* a la entrada en vigencia del



DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0015
(19 ENE. 2021)

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 que pretendan adelantar un nuevo trámite de licenciamiento de construcción en cualquiera de sus modalidades, únicamente cuando en el nuevo proyecto se conserve el uso del suelo, índices de ocupación, construcción y saturación, características volumétricas y altura, aprobados en el acto administrativo expedido previamente por la autoridad competente.

Parágrafo Primero. – De no haberse determinado expresamente en el acto administrativo expedido por la autoridad competente el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, altura, accesibilidad y demás aspectos técnicos aplicables para adelantar los trámites de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las nuevas edificaciones que se pretendan desarrollar, deberán mantener los usos, edificabilidad, volumetría y altura del sector, garantizando una configuración urbanística homogénea, la prevalencia del interés general sobre el particular y la prestación de servicios públicos.

Entiéndase para este parágrafo como sector, la manzana donde se localiza el predio materia de intervención.

Parágrafo Segundo. – Se exceptúan los predios donde se pretendan desarrollar viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares, únicamente cuando en la ejecución de dichos proyectos no se configure una urbanización.

Artículo 6.- De las exclusiones de las actuaciones de urbanización para los predios que se encuentren en zonas o barrios consolidados con edificaciones. Los predios localizados en zonas o barrios consolidados con edificaciones, de acuerdo a la definición adoptada por el presente Decreto, estarán excluidos de las actuaciones de urbanización. Para su desarrollo no podrán interrumpir los trazados viales existentes y/o establecidos por actos administrativos expedidos por la autoridad competente, y deberán mantener el uso del suelo asignado al predio, así como los índices de ocupación, construcción y saturación, características volumétricas y altura de las construcciones del sector.

Parágrafo: Entiéndase para este artículo como sector, la manzana donde se localiza el predio materia de intervención.

Artículo 7.- De los Asentamientos de hecho. Los predios que hagan parte de asentamientos de origen informal o de hecho, que deban someterse a procesos de legalización y regularización urbanística, y que sean considerados como VIS o VIP, estarán excluidos de las actuaciones de urbanización en los términos del presente Decreto Municipal.



DECRETO MUNICIPAL No. 1000-0015
(19 ENE. 2021)

"Por medio del cual se reglamenta la aplicación de las actuaciones de urbanización y sus excepciones contempladas en el artículo 295 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y se dictan otras disposiciones"

Artículo 8.- Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Municipal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Ibagué, 19 ENE. 2021

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDRÉS FABIAN HURTADO BARRERA
Alcalde Municipal

DORA PATRICIA MONTAÑA PUERTA
Secretaria de Planeación Municipal

VoBo. ANDREA MAYORAL ORTÍZ
Jefe Oficina Jurídica

Revisó: Yury Cervera Ortiz / Directora OTS *Yury Cervera*
Redactó: Arq. Cergio Reyes / Profesional Universitario DOTS *Cergio Reyes*
Arq. Luis Enrique González / Contratista DOTS *Luis Enrique González*
Abg. Luis Osman / Contratista DOTS *Luis Osman*