

## ALCALDIA DE IBAGUE

### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

#### CIRCULAR No. 008

**DE:** Departamento Administrativo de Planeación  
**PARA:** Curador Urbano No. 1 – Ing. Hugo Albarello Bahamón  
Curador Urbano No. 2 – Ing. Greisman Cifuentes Silva  
Grupo de Ordenamiento Territorial  
Grupo de Trámites y Aplicación de Normas  
Grupo de Espacio Público y Protección a los Derechos Colectivos e Infracciones Urbanísticas  
**FECHA:** Mayo 16 de 2003

De conformidad con lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, **Interpretación de las normas** y en concordancia con el Artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002, **Aclaraciones e Interpretaciones de la Normativa**, "En caso de ser necesario, frente a la ausencia de norma urbanística para un caso específico o frente a la contradicción de las mismas, la interpretación será realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien sentará su punto mediante circulares", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se permite remitir la siguiente circular, en la cual se da respuesta a las distintas inquietudes planteadas ante este despacho, se dictan normas ante las diferentes ausencias y/ se aclaran las contradicciones que se presentan en la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones.

#### ACLARACION DE LA NORMA:

1. Se aclaran algunos aspectos relacionados con el requerimiento de parqueaderos por zona de actividad para inmuebles de propiedad municipal, mediante la inclusión del siguiente párrafo en el Artículo 134 del Acuerdo 009 de 2002, Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones:

**Parágrafo 1:** *Las intervenciones arquitectónicas en edificaciones destinadas a la actividad educativa, que sean de propiedad del Municipio de Ibagué, no tendrán que cumplir con las exigencias de parqueaderos, siempre y cuando estas intervenciones no impliquen la ampliación de la cobertura de la institución, lo cual será certificado ante los Curadores Urbanos por parte de la Secretaria de Educación Municipal; de manera similar, en el caso de ampliaciones o adecuaciones en inmuebles, igualmente de propiedad del municipio, destinados para salones culturales, comunales, de asociaciones de juntas o similares y que por el tamaño o características topográficas del lote en el cual se encuentran ubicados no puedan dar cabida a la totalidad de los parqueaderos requeridos, sólo se exigirá la cantidad de parqueaderos que puedan ser ubicados al interior del predio.*

2. En el Artículo 134 del Acuerdo 009 de 2002, Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones se establecen los requerimientos de parqueaderos por zona de actividad, resultando en el caso de urbanizaciones de vivienda VIP y VIS de los Niveles 1, 2 y 3, un requerimiento de 1 parqueadero privado por cada 5 unidades de vivienda, esto es, 0.2 parqueaderos por unidad, ya sea ésta unifamiliar o bifamiliar, pero para el caso de vivienda trifamiliar del mismo tipo, el requerimiento es de 2 parqueaderos privados por cada 3 viviendas, lo cual equivale a 0.67 parqueaderos por unidad, es decir, tres veces más, lo que constituye evidentemente una contradicción en la forma e igualmente a lo señalado en el párrafo del numeral 3 del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, por lo tanto se corrige el cuadro de parqueaderos del Artículo 134 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, estableciendo una igualdad de condiciones para la vivienda trifamiliar tipo VIP y VIS de los Niveles 1, 2 y 3 con la vivienda unifamiliar y bifamiliar del mismo tipo y nivel, al señalar que: *"para urbanizaciones de vivienda trifamiliar tipo VIP y VIS de los Niveles 1, 2 y 3, el requerimiento es de 1 parqueadero privado por cada 5 unidades de vivienda."*

#### AUSENCIA DE LA NORMA:

1. En virtud a que el Municipio no ha reglamentado lo relativo a la compensación de parqueaderos, es necesario prever un mecanismo transitorio para cubrir aquellos casos en los cuales es necesaria esta compensación, cuando por el tamaño del predio o por ser el inmueble de conservación, no es viable la construcción de parqueaderos al interior del mismo. En consecuencia se adiciona el siguiente párrafo al Artículo 134 del Acuerdo 009 de 2002, Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones:

**Parágrafo transitorio:** *Mientras se adopta la reglamentación relativa a la compensación de parqueaderos, los diferentes establecimientos comerciales, de servicios o institucionales, ubicados en áreas de tratamientos de consolidación o conservación, para efectos del cumplimiento de las normas sobre parqueaderos, podrán atender este requerimiento, transitoriamente, en un predio diferente al del inmueble a intervenir, previo el cumplimiento de las siguientes condiciones, ante la Curaduría Urbana en donde se tramite la licencia de construcción:*

- *el establecimiento no deberá distar más de dos (2) cuadras de recorrido del sitio de parqueo.*
- *el solicitante deberá acreditar la disponibilidad de los parqueaderos requeridos mediante la presentación de copia del contrato de arrendamiento de éstos y/o el certificado del registro de matrícula inmobiliaria respectivo, con no más de tres (3) meses de expedido.*

*Asimismo, se deberán colocar avisos visibles a la entrada del establecimiento, indicando el sitio en el cual se ofrece el servicio de parqueo, y en éste, identificando el establecimiento al cual están dedicados, lo que se deberá mantener mientras dure el ejercicio del establecimiento y hasta tanto se expida la norma sobre compensación de parqueaderos, a la cual se tendrá que acoger forzosa mente y compromete desde ya a su propietario. Igualmente, éste deberá exhibir, a solicitud de las autoridades de control urbano, y mientras dure el ejercicio del establecimiento, el documento que acredite la disponibilidad de los parqueaderos requeridos, de lo cual quedará constancia en la licencia de construcción respectiva.*

De igual manera, el Grupo de Trámites y Aplicación de Normas del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o quien haga sus veces, expedirá en estos casos CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO PROVISIONAL, en el cual se indicará el requisito anterior, y que estará válido hasta dos (2) meses después de que el Municipio de Ibagué expida la normas sobre compensación de parqueaderos, lapso de tiempo en el cual el titular o propietario del establecimiento deberá tramitar lo correspondiente a dicha compensación, y una vez realizada esta compensación le será expedido, sin costo alguno, el CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO definitivo.

2. En la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones no se hace previsión alguna para los eventuales casos que se puedan presentar en los límites de las diferentes zonas de uso o actividad; por ejemplo, cuando un predio se encuentre afectado por dos diferentes zonas de uso o cuando se produzca la integración inmobiliaria de dos o más predios ubicados en zonas de actividad o uso diferentes. En consecuencia, se adicionan los siguientes párrafos al Artículo 36 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, adoptada mediante el Acuerdo 009 de 2002:

**Parágrafo 1:** Cuando dos zonas de diferente actividad afecten a un mismo predio, el uso de éste estará determinado por el uso de la zona en la cual se encuentre el 75% o más del área del predio. En el caso de que la relación de las áreas localizadas en las diferentes zonas, calculada como área mayor versus área menor, sea inferior a 3, el propietario del predio podrá escoger entre las dos actividades, aquella que más le convenga.

**Parágrafo 2:** Cuando se produzca la integración inmobiliaria de dos o más predios, se aplicará lo establecido en el párrafo anterior, excepto en el caso de que se trate de un establecimiento cuya reubicación haya sido ordenada expresamente por el Plan de Ordenamiento Territorial o que sea incompatible con el sector.

3. En la Normativa General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones tampoco se hace previsión para los casos de predios localizados en los límites del perímetro urbano, existiendo la probabilidad de que una parte del predio esté dentro del perímetro urbano y otra parte por fuera de éste. En consecuencia, se adiciona el siguiente párrafo, como 'Parágrafo' al Artículo 112 del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo 116 de 2000 y al Artículo 36 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, adoptada mediante el Acuerdo 009 de 2002, como 'Parágrafo 3':

**Parágrafo:** Cuando el 75% o más del área de un predio se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano, se considerará que la totalidad del predio pertenece al territorio urbano, siempre y cuando al solicitar licencia para su desarrollo, ésta cubija la totalidad del predio.

## OTRAS CONSULTAS SOBRE LAS NORMAS URBANISTICAS

La Ley 388 de 1997 en el numeral 3 del artículo 74, señala que la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, es un hecho generador de plusvalía. Es así como en la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones, se consignan las posibilidades de un índice de construcción libre en edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar como un hecho generador de plusvalía, por cuanto la altura de éstas, en la práctica, está limitada por el tamaño del predio a través de la aplicación de los Retiros y Aislamientos laterales y posteriores establecidos en el artículo 92 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y

Urbanizaciones; sin embargo lo mismo no sucede en el caso de edificaciones destinadas a actividades diferentes a vivienda (comercio, servicios, industrial o institucional), limitación que además de desigual resulta contradictoria con el espíritu de la Ley 388 de 1997, por lo cual se establece que, mediante el pago de plusvalía, el índice de construcción de las edificaciones destinadas al comercio, servicios, industria y usos institucionales, regulado en los Artículos 150, 152 y 154 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones **es libre**.



**MERCEDES GARCIA PEREZ**  
Directora Departamento Administrativo  
de Planeación Municipal



**SANDRA DEL PILAR PARDO SUÁREZ**  
Directora Grupo de Ordenamiento Territorial