

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 014

CIRCULAR GPOT N° 38

**ACLARACIÓN DE NORMA, POR CONTRADICCIÓN, RESPECTO DE LA
APLICACIÓN DE LA PLUSVALIA PARA LA CIUDAD DE IBAGUE**

El Acuerdo 009 de 2002 "Por el cual se adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones", hace referencia al tema de la plusvalía, en los siguientes Capítulos, Títulos y Artículos, así:

**CAPITULO V
NORMAS DE EDIFICABILIDAD SEGÚN TRATAMIENTOS
TITULO 1
NORMAS COMUNES PARA LA EDIFICABILIDAD**

El Artículo 147.- Aumento de la edificabilidad, establece: "A partir de la vigencia de la presente Normativa, las urbanizaciones que se aprueben como unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, podrán aumentar su edificabilidad **previa cancelación** de la plusvalía y/o derechos de transferencia establecidos por el Municipio de Ibagué y el cumplimiento de los requisitos urbanísticos aquí adoptados", (Negritas fuera de texto).

El Artículo 148.- Todo incremento de edificabilidad establecida en la presente Normativa, generará plusvalía a favor del Municipio, la cual será valorada y cancelada de acuerdo con lo establecido en los instrumentos correspondientes.

El párrafo único del mismo Artículo, establece que "la plusvalía **no será causada** por los incrementos de edificabilidad, hasta que se expida la normativa que reglamente su valoración y cancelación", (Negritas fuera de texto).

**TITULO 2
TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

Artículo 160.- Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía. El incremento de la edificabilidad en altura con participación en plusvalía **podrá** alcanzar los siguientes valores máximos, (Negritas fuera de texto):

Porque **iBAGUÉ...** está primero !

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
 DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 014

CIRCULAR GPOT N° 38

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	3.5
Bifamiliar	3.5	4.5
Trifamiliar	3.5	5.5
Multifamiliar	5	8.5

**EL TITULO 3
 TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

Artículo 163.- Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía
 El incremento de la edificabilidad en altura con participación en plusvalía podrá alcanzar los siguientes valores máximos, (Negrillas fuera de texto):

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	3.5
Bifamiliar	3.5	4.5
Trifamiliar	3.5	5.5
Multifamiliar	7.5	Libre

**TITULO 4
 TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Artículo 167.- Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía
 El incremento de la edificabilidad en altura con participación en plusvalía podrá alcanzar los siguientes valores máximos, (Negrillas fuera de texto):

Tipo de vivienda	Número de pisos sin plusvalía	Número de pisos con plusvalía
Unifamiliar	2.5	3.5
Bifamiliar	3.5	4.5
Trifamiliar	3.5	5.5
Multifamiliar	5.5	8.5

Como se puede observar, para los tratamientos de desarrollo y mejoramiento integral la altura con pago de plusvalía está limitado y para el tratamiento de consolidación es

Porque **IBAGUÉ...** está primero !

MA



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 014

CIRCULAR GPOT N° 38

libre. Razón por la cual, con fecha Febrero 14 de 2003, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal proferió la circular 005, en la que entre otros aspectos, establece en el numeral 5 que el incremento de altura mediante el pago de plusvalía en tratamientos de **Desarrollo** y **Mejoramiento Integral**, es libre.

A juicio de esta secretaría, las disposiciones legales que anteceden, no deben hacerse efectivas sin consultar el espíritu de la norma, Ley 388 de 1997, capítulo IX - Participación en la plusvalía- Artículo 73 y subsiguientes, que en efecto, disponen como un hecho generador de la participación en plusvalía, 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. Por lo tanto, siendo que la participación en plusvalía, busca esencialmente hacer uso, por parte de las entidades públicas, del derecho de participar de los mayores valores logrados por el aprovechamiento incrementado de la utilización del suelo y del espacio aéreo, con el propósito central de distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal; la norma local, no puede ser ajena a ese propósito y mal haría en plantear lo contrario, permitiendo que el propietario de un predio logre el incremento de la edificabilidad, sin que se cause el pago por ausencia de reglamentación del tema - plusvalía-.

Así las cosas, debe tenerse en cuenta que el incremento de edificabilidad permitido subyace en la participación en plusvalía por parte del Estado, como lo es en este caso la Alcaldía, **y si no hay participación, no debe haber incremento.**

Debe observarse y acatar el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, el cual establece que: *"Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística..."* Nótese que la norma no dice que "podrán participar", ni reza que estarán facultadas para decidir si participan o no de dichas plusvalías. Establece imperativamente que "participarán". Ante tal redacción, está claro, que la participación en plusvalía no es una facultad de la administración municipal, sino un deber inherente a la función pública del desarrollo territorial. A su vez, El Parágrafo 4 del artículo 83 de la Ley 388, establece las condiciones bajo las cuales el tributo podría ser objeto de una exoneración: *"Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional."* Por lo tanto, resulta

Porque **IBAGUÉ...** está primero !

MT



INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL

DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 014

CIRCULAR GPOT N° 38

lógico manifestar, que no podemos exonerar de la participación en plusvalía a los inmuebles que no sean destinados a viviendas de interés social, pues sería como autorizar que el producto económico de los esfuerzos del Municipio, para regular el crecimiento de la ciudad, los usos y los aprovechamientos del suelo se queden completamente en manos de los propietarios de la tierra, como en efecto está sucediendo.

CONTRADICCIÓN DE NORMA

Las disposiciones y los argumentos que anteceden, evidencian una notable contradicción de norma que debe ser superada, pues el hecho generador, **sólo es aplicable** si se obtiene el beneficio esperado para la ciudad.

En desarrollo de lo mencionado, esta secretaría considera pertinente expedir el presente Instructivo para la Planificación Municipal – IPM, atendiendo lo establecido en el Artículo 3 del Decreto número 1.1 - 0768 del 3 septiembre de 2007, que a su tenor dice “El Instructivo para la Planificación Municipal (IPM), constituye en adelante el mecanismo a través del cual, el Departamento Administrativo de Planeación, desarrollara lo pertinente a las **circulares** de que trata el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, retomado en el artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002”.

ACLARACION

Se aclara que, **no se aplican los incrementos de edificabilidad con participación en plusvalía**, es decir que no se deben aprobar proyectos arquitectónicos con mayores alturas y/o M2 de construcción adicionales a las que tratan los Artículos 147, 148, 160, 163 y 167 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones y en consecuencia no aplica lo establecido en el párrafo único del Artículo 148 del Acuerdo 009 de 2002 y en el numeral 5 de la circular 005 de fecha Febrero 14 de 2003, hasta tanto se expida la normativa que reglamente **la valoración y cancelación de la plusvalía**. Por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto en el presente documento, no habrá incrementos en altura, ni de la edificabilidad; debiendo en consecuencia darse aprobación a los proyectos arquitectónicos, atendiendo las alturas establecidas para cada tratamiento, sin aplicación de plusvalía, así:

Porque **iBAGUÉ...** está primero !

MTA

IPM INSTRUCTIVO PARA LA PLANIFICACION MUNICIPAL
DOCUMENTO TECNICO JURIDICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL - IBAGUE

Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial

IPM 014

CIRCULAR GPOT N° 38

NÚMERO DE PISOS SIN PLUSVALÍA SEGÚN TRATAMIENTO			
Tipo de vivienda	DESARROLLO	CONSOLIDACIÓN	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Unifamiliar	2.5	2.5	2.5
Bifamiliar	3.5	3.5	3.5
Trifamiliar	3.5	3.5	3.5
Multifamiliar	5	7.5	5.5

La presente se expide el 7 de Julio de 2009; debiendo darse cumplimiento, por parte de los Curadores Urbanos en ejercicio de sus funciones y demás autoridades competentes, a quienes debe compulsarse copia de la misma.


Arq **MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**
Secretario de Planeación Municipal


Arq **LUIS LEOPOLDO LARA MENDEZ**
Director Grupo del Plan de Ordenamiento Territorial


Arq. Oscar Chalarca Santa

Porque **iBAGUÉ...** está primero !