



DECRETO 105 DEL 11 DE AGOSTO DEL 2020

"POR MEDIO DEL CUAL SE ABRE CONVOCATORIA PÚBLICA TENDIENTE A INCORPORACIÓN DE PREDIOS DEL SUELO RURAL AL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA (Q), EN VIRTUD DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY 1537 DEL 2012, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 91 DE LA LEY 1753 DEL 2015"

El alcalde municipal de La Tebaida (Q), en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 315 de la Constitución Política, artículo 29 de la ley 1551 de 2012, ley 152 de 1994, la ley 388 de 1997, el acuerdo municipal No 026 del 24 de octubre del 2000, la ley 1537 del 2012 modificada por la ley 1753 del 2015, y demás normas vigentes concordantes, y

CONSIDERANDO

Que conforme al artículo 3 de la ley 388 de 1997, la función pública del urbanismo se erige al cumplimiento de los siguientes fines:

1° 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 (...)

3°c Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)

Que el artículo 8 de la ley 388 de 1997 señala:

(...) La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras (...).

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana (...)

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social (...)

Que el artículo 47 de la ley 1537 del 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 del 2012, determina la posibilidad de incorporar suelo rural al perímetro urbano, con el fin de garantizar y desarrollar proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda; por única vez, en el periodo comprendido entre 2015 – 2020, previo cumplimiento de los requisitos contenidos en la norma ibidem, mediante el ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el cual podrá ser sometido a aprobación directa del Concejo

"Entre Todos Forjaremos La Tebaida Diferente"



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
LA TEBAIDA QUINDÍO
Nit.: 890 000564-1



Municipal, sin la realización de los trámites de concertación y consulta referidos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997.

Que es de amplio interés social para el municipio de La Tebaida (Q), habilitar suelos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, toda vez que conforme a identificación se concluye el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo con datos tomados del DANE – censo 2005 son:

Municipio	Total hogares			Hogares sin déficit						Hogares en déficit					
	Total	Cab	Res to	Total	%	Cab	%	Res to	%	Total	%	Cab	%	Res to	%
La Tebaida	8.877	8.102	775	7.145	80,49	6.533	80,64	612	79,00	1.732	19,51	1.569	19,36	163	21,00
				Hogares en déficit cuantitativo						Hogares en déficit cualitativo					
				Total	%	Cab	%	Res to	%	Total	%	Cab	%	Res to	%
				1.222	13,76	1.127	13,91	95	12,25	510	5,74	442	5,46	68	8,75

Esto quiere decir que el municipio de La Tebaida (Q) presenta el 13.8% de la población y de sus hogares con déficit cuantitativo de vivienda lo que equivale a 1222 hogares del municipio, que no tienen vivienda. Además, se muestra en la tabla 15 que el déficit cualitativo de vivienda también es alto corresponde al 5.75% equivalente a 952 hogares que no tiene un hogar con los servicios e infraestructura adecuada.

Que el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 “La Tebaida Diferente”, reconoce las directrices acogidas por el gobierno nacional que aplican al desarrollo del país, las disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”, y las políticas públicas nacionales de desarrollo sectorial y regional, los acuerdos y políticas públicas municipales vigentes.

Que el Plan de Desarrollo Municipal 2020 – 2023 – La Tebaida Diferente, contempla en su artículo 13 línea estratégica 3 ambiente y desarrollo territorial para la tebaida diferente, en el sector 3.3 vivienda; el programa 3.3.1 Acceso a soluciones de vivienda, que tiene como meta de producto la construcción de 200 viviendas de interés social, buscando generar impacto con los indicadores de bienestar con respecto a la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el municipio.

Que, conforme a lo anterior, el Alcalde municipal,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Aperturar convocatoria pública, desde la expedición y publicación del presente acto administrativo, por un término de (30) días calendario; con el fin de incorporar predios ubicados en suelo rural del municipio de La Tebaida (Q), al perímetro urbano del municipio de La Tebaida (Q), con fundamento en lo descrito en el artículo 47 de la ley 1537 del 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 del 2012, los cuales se incorporan con el fin de garantizar y desarrollar proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda. Los predios incorporados serán declarados como de desarrollo prioritario

“Entre Todos Forjaremos La Tebaida Diferente”



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
LA TEBAIDA QUINDÍO
Nit.: 890 000564-1



conforme al artículo 52, numeral 2 y subsiguientes de la ley 388 de 1997; bajo el tratamiento de desarrollo y demás condicionantes contenidas en la ley 1537 del 2012 y su norma modificatoria.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los propietarios de los predios ubicados en suelo rural, interesados en la presente convocatoria, deben cumplir con los requisitos señalados en el artículo 47 de la ley 1537 del 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 del 2012, en especial los contenidos en el numeral 1, literales a, b, c, d; además de los referidos en la presente convocatoria:

A° Presentar documento suscrito por el/los propietarios(s) del(los) predio(s), donde manifiesten su deseo libre e informado de habilitar sus predios en suelo urbano; manifestando que conocen los efectos de la declaratoria de desarrollo prioritario, además de estar dispuestos a acogerse a lo referido en la presente convocatoria y en el artículo 47 de la ley 1537 del 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 del 2012.

B° Adjuntar certificado de tradición y libertad de los predios expedido por el competente, con fecha de expedición no mayor a (30) días. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, allegar conjuntamente copia del Certificado de Existencia y Representación legal con fecha de expedición no mayor a (30) días.

C° Tramitar y allegar constancia de conexión y articulación al sistema de movilidad municipal.

D° Levantamiento topográfico del predio o área del predio sometido al presente trámite, a escala 1:2000 a 1:5000 geo referenciado y ajustado a las coordenadas exigidas por el IGAC en medio físico y magnético (formato DWG, auto CAD o formato shape).

E° Aportar certificación expedida por la Secretaría de Planeación o la autoridad competente donde conste:

- I. Que el predio no se encuentra localizado en zona de riesgo no mitigable.
- II. Que el predio no colinda ni está ubicado al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.
- III. El área mínima del predio será de 1 Ha, y se tendrá la habilitación hasta máximo 40 Ha., Tendiendo en cuenta el proceso de vivienda unifamiliar de uno piso que consta de un área de 72m² tal como se relaciona el Art. Sexto del presente Decreto.

F° Aportar certificación de conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica emitida por las empresas prestadoras de servicios competentes, en el cual se deberá indicar:

“Entre Todos Forjaremos La Tebaida Diferente”

Carrera 6 N° 12 -27 Centro Administrativo Municipal Oficina 301 – Código Postal 633020

Teléfono (0057) (6) 754 2444 Ext. 13 – Fax (0057) (6) 754 2512

Email alcaldia@latebaida-quindio.gov.co y despachocalde@latebaida-quindio.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
LA TEBAIDA QUINDÍO
Nit.: 890 000564-1



- I. Que los costos de conexión estarán a cargo de los urbanizadores, desde el punto de conexión que indique el prestador.
- II. Que la conexión estará condicionada a la aprobación respectiva del proyecto de acuerdo de incorporación del suelo rural al perímetro urbano por parte del concejo o por decreto en caso tal que se ajusten los términos de ley.
- III. Que, en relación con las redes requeridas, deberá cumplirse en todo caso con las especificaciones técnicas exigidas por los prestadores.

PARAGRAFO PRIMERO: La revisión se realizará de acuerdo al orden de radicación de la documentación.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los predios a incorporar deben ser colindantes al perímetro urbano establecido en el acuerdo 026 del 2000.

ARTÍCULO TERCERO: Confórmese un comité de verificación de requisitos, con el animo de brindar transparencia a la presente convocatoria, el cual estará integrado por:

- Secretario de Planeación de La Tebaida (Q)
- Jefe de la Oficina Asesora de Control Interno de La Tebaida (Q)
- Personero(a) Municipal de La Tebaida (Q)
- Directora Administrativa Jurídica de La Tebaida (Q)

PARAGRAFO TERCERO: El Comité proporcionara recomendaciones y emitirá observaciones durante la convocatoria pública y en la revisión, esto con el animo de garantizar que el procedimiento se ajuste a los requerimientos técnicos y jurídicos de la ley y la presente convocatoria.

ARTÍCULO CUARTO: Las licencias de urbanización se aprobarán con fundamento en las siguientes especificaciones urbanísticas:

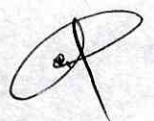
- Cumplimiento de las disposiciones del acuerdo 026 del 2000.

ARTÍCULO QUINTO: Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá ceder una parte del área total del proyecto para equipamiento comunal, zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, para servicios de infraestructura y obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEXTO. VIVIENDA: CARACTERÍSTICAS PARA LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA EN GENERAL, YA SEA O NO DE INTERÉS SOCIAL

Para cualquier tipo de viviendas que se conformen en el municipio se exigirá el cumplimiento de las siguientes especificaciones:

"Entre Todos Forjaremos La Tebaida Diferente"





A. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO:

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo y tendrá un patio de 12 m² como mínimo, el cual iluminará y ventilará los espacios posteriores, además de servir como zona de ropas.

B. PARA VIVIENDA BIFAMILIAR DE DOS PISOS:

1. Vivienda bifamiliar de dos pisos (tipo 1)

El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo, el primer piso deberá tener un patio posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m. de profundo como mínimo, y el segundo piso deberá poseer un patio con un área de 6 m² como mínimo.

2. Vivienda bifamiliar de dos pisos (tipo 2)

El lote tendrá una dimensión mínima de 7 m de frente por 12 m de fondo y tendrá un patio descubierto posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m de profundo. Este tipo de vivienda de dos pisos tendrá las siguientes características:

- a. El lote se debe dividir en dos (2) partes iguales en el sentido más largo del mismo, separados por un muro común o medianero.
- b. Cada lote debe tener una configuración de las dos partes en fachada presentada por el constructor.
- c. No se permitirán lotes que no presenten las dos partes requeridas. d. Escalera interna.

C. PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 10 m. de fondo y tendrá un patio descubierto obligatorio en el primer piso de 6 m² como mínimo y la escalera hacia el segundo piso deberá ir ubicada en la parte interior de la vivienda.

D. ALTURA: ZONAS RESIDENCIALES: Altura máxima permitida tres (3) pisos en general.

ARTÍCULO SÉPTIMO. LAS CESIONES TIPO A Son las áreas transferidas por el urbanizador al municipio a título gratuito, para uso público, en desarrollo por sistema de loteo individual, agrupación y/o planes de vivienda.

ARTÍCULO OCTAVO. Las áreas de cesiones Tipo A se distribuirán en servicios recreativos y en servicios comunales.

PARAGRAFO CUARTO: No se incluyen las áreas destinadas a estacionamientos para visitantes, ni las áreas destinadas a vías.

ARTÍCULO NOVENO. Según los rangos dados para las densidades auto regulables, deben preverse un porcentaje de cesión para servicios recreativos y servicios comunales así:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
LA TEBAIDA QUINDÍO
Nit.: 890 000564-1



1. Para el rango (1), el 20% del área neta urbanizable.

El anterior porcentaje se distribuirá de la siguiente manera:

Será el 14% para servicios recreativos, y el 6 % para servicios comunales.

ARTÍCULO DECIMO. Por lo menos el cincuenta por ciento (50 %) de las áreas para zonas verdes y equipamiento comunal público deben concentrarse en un globo del terreno. El área restante debe distribuirse en globos no menores de cien metros cuadrados (100 m²).

PARAGRAFO QUINTO: En los predios que requieran de zonas de protección ambiental, la oficina de planeación respectiva deberá exigir un mayor porcentaje de qué trata este artículo.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguo a vías vehiculares o peatonales de uso público, garantizando su acceso y carácter de espacio público. La Oficina de Planeación Municipal determinará la ubicación de las áreas verdes y comunales de cesión.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. Cuando por razón del área total a ceder y siendo esta inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), la Oficina de Planeación Municipal autorizará el pago compensatorio correspondiente a la entidad que determine el Concejo Municipal, con destino a un fondo de parques, arborización, zonas verdes y equipamiento comunal.

El pago compensatorio será el equivalente al monto del valor de la tierra que el urbanizador debía ceder, de acuerdo con el avalúo que para el efecto realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO. Las áreas para servicio recreativos y de servicios comunales no podrán ubicarse en:

1. Áreas afectadas por vías del plan vial y líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de reserva para futuros transportes masivos, canales abiertos y ronda de ríos, zonas donde se ubiquen plantas de tratamiento de aguas.
2. Áreas vecinas a terrenos inestables o que presenten peligro de derrumbe.
3. Terrenos cuyas condiciones no permiten el buen desarrollo de fines previstos, tales como humedales, áreas inundables y barrancas con pendientes mayores al cuarenta por ciento (40 %).

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Las áreas destinadas al equipamiento comunal deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Estas áreas podrán ser construidas previo concepto de la oficina de Planeación Municipal, cuando así lo requiera el municipio o la comunidad.

PARÁGRAFO SEXTO: Lo anterior se aplicará solamente a planes de vivienda con ánimo de lucro.

“Entre Todos Forjaremos La Tebaida Diferente”



ARTÍCULO DECIMO QUINTO. En las áreas de cesión correspondientes a servicios recreativos el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedramiento, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto presentado y aprobado por la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, según requerimientos del sector. Así mismo debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

PARAGRAFO SEPTIMO: Lo anterior se aplicará solamente a planes de vivienda con ánimo de lucro.

PARAGRAFO OCTAVO: El mantenimiento de las áreas de qué trata el presente artículo y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de esta zona estará a cargo del municipio.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. Vía V2 y Panamericana del plan vial: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del plan vial.

El urbanizador construirá y cederá las calzadas laterales de servicios, a las vías del plan vial.

2. Vías locales o V5: Vías de aprovechamiento y accesibilidad a las diferentes vías dentro de la urbanización. Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio y construir las vías locales.

- Guardar congruencia y equivalencia con la norma urbanística, Establecidas en el Acuerdo 026 del 2000 Actual PBOT (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, adiciónen o modifiquen.
- Cumplimiento de las determinantes ambientales Garantizar la seguridad alimentaria de la comunidad.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: La Secretaría de Planeación, dentro de los (30) días posteriores al cierre de la convocatoria, procederá a revisar las diferentes propuestas recibidas y emitirá acto administrativo motivado, en el cual señalará predio a predio las propuestas que cumplen con los requisitos señalados en la ley y la presente convocatoria. Las propuestas que no cumplan con los requisitos serán rechazadas.

PARAGRAFO NOVENO: Contra el acto administrativo indicado procederán los recursos de reposición ante el Secretario de Planeación y el de apelación ante el alcalde municipal.



ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Posterior a los tramites anteriores, con los predios identificados e incluidos, se presentará el respectivo proyecto de acuerdo ante el Concejo Municipal, sin la realización de los trámites descritos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997, tal cual lo dispone el artículo 47 de la ley 1537 del 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 del 2012. En caso de que transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan básico de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el Concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

ARTÍCULO VIGESIMO: El presente decreto rige a partir de su publicación.

Dada en La Tebaida a los 11 días del mes de agosto del 2020.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE



JOSE VICENTE YOUNG CARDONA
Alcalde Municipal

Elaboró: Luisa Valencia, Contratista S. Planeación *lmv*
Revisó: Tatiana Andrea Franco, Apoyo Jurídico Planeación *TA*
Revisó: Alexander Fandiño, Secretario de Planeación *LEX*
Aprobó: Cindy Lorena Gallego, Directora Administrativa Jurídica *CG*

“Entre Todos Forjaremos La Tebaida Diferente”