



**CIRCULAR No 18 DE 2020**  
**(22 de diciembre de 2020)**

**DE:** Comité Técnico de Planeación Municipal.  
**PARA:** Servidores Públicos, Curadores Urbanos y Público en General.  
**TEMA:** Aplicación del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015  
**FECHA:** 22 de diciembre de 2020

En virtud de lo establecido en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 en casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación en particular o de contradicciones en la normatividad urbanística, le corresponde a la Autoridad de Planeación, la facultad de interpretación.

En el Municipio de Pasto el Acuerdo 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto 0460 de 2015 asignaron la función al Comité Técnico de la Secretaria de Planeación de asesorar al Secretario de Planeación Municipal en materia de interpretación de normas ante ausencias de normas exactamente aplicables a una situación en particular o de contradicciones en la normatividad urbanística.

De conformidad con lo señalado, el Comité Técnico de Planeación Municipal, estudió lo relacionado con el vacío normativo que se presenta en relación con la aplicación del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015 frente a lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 004 de 2015 para algunos predios urbanizables no urbanizados incluidos en áreas a desarrollar a través de Plan Parcial. Del análisis realizado por el cuerpo colegiado se obtuvo la siguiente conclusión:

El Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 004 de 2015 clasifica en suelo urbano, algunos predios urbanizables no urbanizados como áreas a desarrollarse a través de Plan Parcial, no obstante, revisada esta norma se pudo determinar que la misma no establece en ninguno de sus apartes alguna disposición que permita aclarar si a predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano y catalogados en plan parcial se aplicaría lo contenido en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual señala:

**“ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.3 Condiciones para adelantar la actuación de urbanización.** Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:





1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

2. En suelo urbano:

2.1 Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

2.2 Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1 Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2 Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

2.2.3 Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2., solo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9º de la Ley 388 de 1997. No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2.

**PARÁGRAFO 1º.** En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio o distrito debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata la presente Subsección.

**PARÁGRAFO 2º.** También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo del presente decreto que hace referencia a los planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental.

**PARÁGRAFO 3.** La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el presente decreto en relación con planes parciales."



De acuerdo a lo señalado en la norma transcrita, en suelo urbano las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se podrán adelantar mediante aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

- Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.
- Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

Sumado a esto se prevé que para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata el Decreto 1077 de 2015, con lo cual cuenta el Municipio de Pasto.

Aclara la citada disposición que se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015 denominado "Planes Parciales Objeto de Concertación con la Autoridad Ambiental".

De acuerdo a lo anterior, después de un análisis de la disposición de carácter nacional y del Plan de Ordenamiento Territorial, el Comité Técnico de la Secretaria de Planeación Municipal concluyó que si bien no existe en el Acuerdo 004 de 2015 una referencia expresa a lo previsto en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015 que recoge lo establecido en el artículo 4 del Decreto 4065 de 2008, estas disposiciones se complementan y por lo tanto pueden aplicarse de manera armónica en el entendido de que los predios urbanizables no urbanizados incluidos en áreas para desarrollo a través de plan parcial en suelo urbano que cumplan con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 pueden desarrollarse a través proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial cuando cumplan de manera estricta con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.3.

Esto en el entendido de que para aplicar el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015 no puede perderse de vista *que deben desarrollarse mediante plan parcial de manera obligatoria los predios que se encuentre en las siguientes situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 ibídem:*

*"1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran*



SC-CER367095



Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: [www.pasto.gov.co](http://www.pasto.gov.co) - Correo: [contactenos@pasto.gov.co](mailto:contactenos@pasto.gov.co)

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



*licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.*

*3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.*

*4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana."*

En relación con predios que precisen delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras y los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas, podrán pedir solicitud de información a la Secretaría de Planeación Municipal, entidad que tiene especializados dichos elementos en su cartografía oficial y que podrá aclarar su presencia o colindancia con el fin de evitar cualquier interpretación contraria.

Finalmente se debe aclarar que los predios urbanizables no urbanizados a los cuales se aplique el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015 no pueden de ninguna forma desarrollarse en un tratamiento diferente al de Desarrollo.

La presente circular se publicará en la página WEB del Municipio y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.

Atentamente,



**GERMAN ORTEGA GÓMEZ**  
Secretario de Planeación Municipal