



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**EL SECRETARIO GENERAL CON ASIGNACIÓN DE FUNCIONES EL ALCALDE MUNICIPAL DE PASTO**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el artículo 259 del Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 004 de 2015 y

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo"*.

Que el inciso primero del artículo 82 de la Constitución Política establece que *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular"*.

Que el Espacio Público está definido en el artículo 5 de la Ley 9ª de 1989 adicionado por el artículo 138 de la Ley 388 de 1997, el artículo 117 ibídem y el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016.

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 señala que *"Las reglamentaciones distritales o municipales 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, así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones (...)"* (Resaltado fuera de texto).

Que el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021, modificó el párrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989, a su vez adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, con el siguiente contenido: *"El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística."*

Que el inciso primero del artículo 139 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana define el Espacio Público como *"(...) el conjunto de muebles e inmuebles públicos, bienes de uso público, bienes fiscales, áreas protegidas y de especial importancia ecológica y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de todas las personas en el territorio nacional"*.



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

Que en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 se define que: *“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 que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto”* estableciendo como acciones urbanísticas, entre otras: *“3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas...”* y *“4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.”*

Que el artículo 2.2.3.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que *“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo”*, indicando el artículo 2.2.3.1.2 que el *“(…) espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.”*

Que el citado Decreto contiene las regulaciones relacionadas, entre otros aspectos, con el Espacio Público, las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones. A su vez, los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 ibídem, atribuyen a los municipios y distritos la función de determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal o distrital y establecer los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, sin perjuicio de otras normas vigentes.

Que mediante Acuerdo Municipal No. 004 del 14 de abril de 2015 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015 – 2027, el cual estableció en su artículo 258 las características de las cesiones destinadas a parques, vías y equipamientos en actuaciones de urbanización en edificabilidades 4, 5 y 6 en suelo urbano, materializando con ello lo previsto en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 que a la letra dice: *“Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen”*.

Que a su vez en el artículo 259 ibídem, se definió que la entrega material de las cargas urbanísticas que se cumplen bajo la modalidad de cesión, a cargo del titular de la licencia, así como la ejecución de las obras y dotaciones sobre dichas



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

zonas, se verificará mediante inspección, siendo necesario la reglamentación del procedimiento para el efecto.

Que el artículo 260 del Plan de Ordenamiento Territorial ya referido señala "(...) *Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al municipio, o este a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el presente Plan o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen (...)*".

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que según lo previsto en el artículo 211 de la Constitución Política corresponde a la Ley fijar las condiciones para que las autoridades administrativas puedan delegar funciones en sus subalternos o en otras autoridades.

Que el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 determina que las autoridades administrativas en virtud de lo dispuesto en la constitución nacional y de conformidad con Ley podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias.

Que el artículo 10 de la Ley 489 de 1998, al señalar los requisitos de delegación, dispone que "*En el acto de delegación, que siempre será escrito, se determinará la autoridad delegataria y las funciones o asuntos específicos cuya atención y decisión se transfieren*".

Que es necesario expedir acto de delegación para el recibo de las áreas de cesión en el Municipio de Pasto.

Que mediante Decreto 276 del 3 de agosto de 2021, se asignaron funciones como alcalde municipal al Secretario General, Dr. Orlando Chaves Bravlo, con ocasión a la comisión de servicios concedida a su titular.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** El presente Decreto tiene por objeto establecer los procedimientos para el trámite de entrega de cesiones a favor del Municipio de Pasto, en virtud de las actuaciones urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.** Para efectos del presente decreto, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

**1. ACTA DE INSPECCIÓN.** Documento suscrito entre el urbanizador o titular de la licencia y el (la) Secretario (a) General, en el cual consta la inspección realizada para el recibo material de las zonas cedidas y que sirve de medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la respectiva licencia.

**2. CLASES DE CESIONES.** El presente Decreto reglamenta las cesiones resultado de los procesos de urbanización o parcelación, y las cesiones anticipadas de desarrollos urbanísticos futuros que se entregan previas al proceso de licenciamiento.

**3. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.** Corresponden al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios en el que se fundamenta el ordenamiento territorial y según el cual los titulares de la licencia entregan y dotan porciones de suelo con destino a parques, vías y equipamientos con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

**4. ESPACIO PÚBLICO.** Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación y conformado por vías, andenes, plazas, plazoletas, bulevares, parques, zonas verdes, mercados, galerías comerciales, estadios, corredores portuarios, estaciones de transporte masivo y todos los espacios que son para el uso y disfrute de todos y a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**5. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3.2.5 del Decreto 1077 de 2015, el Espacio Público Efectivo corresponde al de carácter permanente conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

**6. EQUIPAMIENTOS.** Conjunto de edificaciones y espacios, que pueden ser de uso público o privado, en los que se proporcionan a la población servicios administrativos, de salud, bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

**7. 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.



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**8. LICENCIA DE PARCELACIÓN.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

**9. INCORPORACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorpora con el solo procedimiento de registro de la escritura pública de constitución de urbanismo, propiedad horizontal, constitución de parcelación, o escritura de cesión obligatoria, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**10. ZONAS DE CESIÓN.** Las zonas de cesión obligatoria, son aquellas aprobadas y señaladas en los planos de la licencia urbanística o en actos de cesión anticipada, con una destinación pública y usos específicos como vías, parques y equipamientos.

**ARTÍCULO 3. DEPENDENCIA ENCARGADA DEL RECIBO DE ZONAS DE CESIÓN.** Deléguese al (la) Secretario (a) General, Código 020, Grado 12, el recibo de las zonas de cesión resultado de los procesos de urbanización o parcelación y las cesiones anticipadas de desarrollos urbanísticos futuros, quien a su vez articulará a las dependencias en las diferentes etapas del proceso, de conformidad con las competencias de cada una de ellas.

## CAPITULO II

### DE LA INCORPORACIÓN Y ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN RESULTADO DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN

**ARTÍCULO 4. ETAPAS DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN Y ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** El proceso de incorporación y entrega de las áreas de cesión resultado de los procesos de urbanización o parcelación involucra las siguientes etapas:



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**1. Incorporación de las áreas de cesión.** Corresponde al trámite que se realiza con posterioridad a la expedición de la licencia urbanística y que permite identificar las áreas que fueron cedidas al Municipio y su concordancia con la norma urbanística vigente.

**2. Entrega de las Áreas de Cesión.** Corresponde a la etapa a través de la cual se realiza la entrega de las áreas de cesión y la verificación de la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas.

**PARÁGRAFO.** - Se entenderá cumplida la obligación de cesión a favor del Municipio de Pasto con el trámite de las dos etapas previstas en el presente artículo.

**ARTÍCULO 5. INICIO DE LA ETAPA DE INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** El trámite de incorporación de las áreas de cesión inicia con el registro en el correspondiente certificado de libertad y tradición, de conformidad con lo establecido en la licencia de urbanismo o parcelación otorgada por la respectiva Curaduría Urbana.

**ARTÍCULO 6. REMISIÓN DE LAS LICENCIAS CON LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** En atención a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.12 del Decreto 1077 de 2015, la norma que la adicione, modifique o sustituya, las Curadurías Urbanas, remitirán mensualmente a la Secretaría General la información relacionada con las áreas de cesión en formato CAD debidamente georeferenciadas con coordenadas CTM12.

De igual forma, la Curaduría Urbana informará al titular de la licencia sobre la remisión que realizó del expediente a la Secretaría General, para que este inicie el trámite de incorporación y entrega.

**PARÁGRAFO.** En el acto que otorgue la licencia deberá incluirse la obligación que tiene el titular de la misma de solicitar al Municipio el inicio del proceso de incorporación y entrega de las áreas de cesión.

**ARTÍCULO 7. TRÁMITE A CARGO DEL TITULAR DE LAS LICENCIAS CON ÁREAS DE CESIÓN.** Una vez expedida la licencia correspondiente, el interesado procederá a otorgar la respectiva escritura pública de constitución donde se especifiquen las áreas de cesión a nombre del Municipio de Pasto. En el citado documento deberá señalarse de manera expresa que el acto objeto de protocolización implica cesión en favor del Municipio. De igual forma se incluirá una cláusula en la que se exprese que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, la cual se hará efectiva en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Posterior a la obtención de la escritura pública, el titular o interesado adelantará los trámites de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, la cual, a su vez, previa inscripción, expedirá el certificado de libertad y tradición donde consten las áreas objeto de cesión en la matrícula inmobiliaria asignada para anotar dichas áreas.



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021

( 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**ARTÍCULO 8. REMISIÓN DE DOCUMENTACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE CESIONES.** El urbanizador o titular de la licencia, dentro de los treinta días (30) siguientes al registro de la escritura pública que protocolizó la licencia de urbanismo, parcelación o el acto de cesión, radicará en la Secretaría General la solicitud de incorporación de las áreas de cesión, con la siguiente documentación:

- Certificado de Libertad y Tradición del folio de matrícula inmobiliaria matriz y su segregado, con una antelación de expedición no mayor a quince (15) días, donde se verifique la inscripción de la licencia con las áreas de cesión definidas en la misma debidamente registradas en favor del Municipio de Pasto.
- Cédula Catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Copia de cédula de ciudadanía del titular o propietario, si es persona natural.
- En caso de ser persona Jurídica: copia de Cédula de Ciudadanía del Representante Legal, copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes y copia del Registro Único Tributario.
- Poder debidamente otorgado, en caso de actuar a través de apoderado.
- En caso de que el titular de la licencia sea una Fiducia, copia del contrato de fiducia.

**ARTÍCULO 9. REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.** Presentada la documentación dentro del término oportuno por parte del titular de la licencia, la Secretaría General revisará la documentación y remitirá copia de la respectiva licencia urbanística a la Secretaría de Planeación, la cual adelantará la revisión de su concordancia con la normatividad urbanística dentro de un término de quince (15) días siguientes a la fecha de su recepción.

Si la licencia urbanística es conforme a la normatividad y reglamentación vigente, la Secretaría de Planeación Municipal remitirá a la Secretaría General el concepto favorable para la realización del trámite de incorporación de las áreas en el Municipio.

**ARTÍCULO 10. CERTIFICACIÓN DE INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Una vez cumplido el trámite de la etapa de incorporación, la Secretaría General expedirá certificación de incorporación de las áreas de cesión.

En la certificación que expida la Secretaría General, se dejará constancia de que la etapa de incorporación es el trámite inicial y que el proceso culminará únicamente con el cumplimiento de las dos etapas previstas en el artículo 4 del presente Decreto.

**ARTÍCULO 11. ETAPA DE ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Una vez culminada la etapa de incorporación de las áreas de cesión, el urbanizador o titular de la licencia, dentro del término de vigencia de la misma, iniciará la ejecución de obras y dotación de las áreas de cesión de conformidad a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial para el inicio de la etapa de entrega de las áreas de cesión.



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021 - )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**ARTÍCULO 12. FIJACIÓN DE DILIGENCIA DE INSPECCIÓN PARA RECEPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN INCORPORADAS.** El titular de la licencia, a más tardar, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, presentará solicitud escrita para que se lleve a cabo la diligencia de inspección, en la que se realizará la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria y la verificación de la ejecución de las obras y dotaciones sobre dichas zonas.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud de entrega de las áreas de cesión, la Secretaría General del Municipio, fijará y comunicará al interesado, a la Secretaría de Infraestructura Municipal y a la Secretaría de Planeación Municipal, el día y hora para adelantar la inspección y recepción de las áreas de cesión.

**PARÁGRAFO:** En la comunicación dirigida al interesado se deberá solicitar que en la diligencia objeto de la citación se presente la póliza constituida con la garantía de cumplimiento y de estabilidad de la obra que amparen la construcción, dotación y entrega de las obras ejecutadas en las zonas de cesión, cuyo término deberá corresponder al establecido en la licencia y un año más (1) contado a partir de su vencimiento o de su revalidación, por un valor equivalente al 50% del valor del presupuesto definido para las obras en las áreas de cesión.

**ARTÍCULO 13. DESARROLLO DE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN PARA RECEPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN INCORPORADAS.** Llegado el día y la hora fijada para la inspección, el titular de la licencia deberá presentar la póliza constituida con la garantía de cumplimiento y de estabilidad de la obra en los términos requeridos en el parágrafo del artículo 12.

Del desarrollo de la inspección se levantará un acta suscrita por el titular de la licencia y el (la) Secretario(a) General. El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las obligaciones de que trata el inciso anterior, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a tres (3) meses. Igualmente, se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 7 del presente Decreto y se dará traslado a la Secretaría General, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones correspondientes.

**PARÁGRAFO.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones



ALCALDIA DE PASTO

DECRETO No. 2801 DE 2021

( - 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

a cargo del urbanizador, en la solicitud de incorporación y entrega deberá establecerse los cronogramas, y porcentajes de avance de tal manera que, a través de la Secretaría General, se pueda programar las inspecciones que permitan recibir de manera parcial las obras ejecutadas según lo definido, levantando para ello las actas parciales y la definitiva correspondientes.

**CAPITULO III**

**DE LAS CESIONES ANTICIPADAS DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS FUTUROS**

**ARTÍCULO 14. ENTREGAS ANTICIPADA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** Los propietarios de predios sin urbanizar, podrán proponer al Municipio o éste a aquellos, que se reciban de manera anticipada y a título gratuito, las zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros o de proyectos de planes parciales, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan de Desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**ARTÍCULO 15. SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE CONDICIONES URBANISTICAS.** Con anterioridad a la entrega de documentación preliminar para la viabilidad de entrega anticipada de áreas de cesión, los propietarios de los predios objeto del trámite de cesión anticipada deberán solicitar a la Secretaría de Planeación Municipal la Certificación de Condiciones Urbanísticas en la cual se establezca el área, naturaleza de la cesión, localización, norma aplicable, características generales del futuro proyecto y el señalamiento expreso de los demás aspectos técnicos que debe cumplir la cesión a entregar anticipadamente y su conveniencia y destinación para proyectos de interés general o de utilidad pública, contemplados en el Plan de Desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Para el efecto, el peticionario deberá radicar ante la Secretaría de Planeación Plano en magnético en formato CAD, debidamente georeferenciado con coordenadas CTM12, que contenga la siguiente información:

- Nombre del Peticionario.
- Documento de identificación.
- Identificación del predio.
- La escala.
- Identificación de áreas de cesión.
- Linderos del predio georeferenciado.
- Cuadro de áreas.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - La Secretaría de Planeación Municipal contará con un plazo máximo de 15 días hábiles para la expedición de la Certificación de Condiciones Urbanísticas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Una vez expedida la certificación de condiciones urbanísticas el peticionario contará con un plazo máximo de un (1) mes para complementar la documentación preliminar para viabilidad de entrega



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

anticipada de áreas de cesión y radicarla ante la Secretaría General para la continuación del trámite de entrega anticipada de cesiones.

**ARTÍCULO 16. DOCUMENTACIÓN PRELIMINAR PARA VIABILIDAD DE ENTREGA ANTICIPADA DE ÁREAS DE CESIÓN.** Los propietarios de los predios objeto del trámite de cesión anticipada deberán radicar en la Secretaría General la siguiente documentación:

1. Solicitud escrita que para el efecto haga el propietario del predio.
2. Cédula Catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
3. Certificado de Libertad y Tradición expedido con una antelación no mayor a quince (15) días.
4. Escrituras públicas que acrediten la transferencia del dominio correspondientes a los últimos 10 años.
5. Plano debidamente acotado y rotulado, se deberá remitir en medio físico y magnético en formato CAD debidamente georeferenciado con coordenadas CTM12, que contenga la siguiente información:
  - Identificación del predio.
  - La escala.
  - Identificación de áreas de cesión.
  - Linderos del predio georeferenciado
6. Levantamiento topográfico realizado por el interesado, donde se identifiquen, localicen y amojonen físicamente la(s) zona(s) de cesión anticipada(s) a entregar, la(s) cual(es), en caso de considerarse procedente la entrega anticipada, deberá(n) incorporarse en la información cartográfica oficial del Municipio.
7. Certificación de Condiciones Urbanísticas expedida por la Secretaría de Planeación Municipal establecida en el artículo precedente.
8. En el evento de que el solicitante sea persona jurídica deberá adjuntar copia de Cédula de Ciudadanía del Representante Legal, copia del certificado de existencia y representación legal expedido por Cámara de Comercio, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes y copia de Registro Único Tributario.
9. Poder debidamente otorgado, en caso de actuar a través de apoderado.
10. Para el caso de equipamientos y espacio público efectivo, adicional a la certificación de la Secretaría de Planeación Municipal, se deberán aportar los siguientes documentos:
  - Certificación de disponibilidad de servicio públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado para el proyecto futuro, expedida por el esquema prestacional urbano o rural del sector objeto de la cesión para el proyecto futuro.



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

- Certificado de la empresa alumbrado público del sector que certifique la disponibilidad del servicio para el proyecto futuro
- Certificación de disponibilidad del servicio de energía para el proyecto futuro expedido por el operador del sector objeto del mismo.

**ARTÍCULO 17. ANÁLISIS DE PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD DE ENTREGA MATERIAL ANTICIPADA DE LAS ZONAS DE CESIÓN.** Radicada en debida forma la solicitud de recibo de zonas de cesión anticipada, la Secretaría General, tendrá quince (15) días para emitir pronunciamiento sobre la procedencia de la solicitud de entrega anticipada, para lo cual, además de la documentación señalada en el artículo anterior, verificará lo siguiente:

1. Que la certificación de la Secretaría de Planeación Municipal contenga la identificación de las áreas debidamente delimitadas con sus linderos y coordenadas, determine las condiciones urbanísticas y técnicas que debe cumplir la zona de cesión anticipada que se solicita sea recibida y que manifieste expresamente que se considera conveniente para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan de Desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, emitiendo en la misma el correspondiente concepto favorable o desfavorable según el caso.
2. Que el levantamiento topográfico corresponda con el área señalada en la certificación de la Secretaría de Planeación y cumpla con las especificaciones técnicas y urbanísticas que permitan, en caso de considerarse procedente, incorporar el área a ceder en la cartografía oficial del Municipio.
3. Que el predio o predios donde se ubique(n) la(s) área(s) a ceder no tienen problemas de tradición, lo que se verificará mediante el correspondiente estudio de títulos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que los elementos de análisis señalados en los numerales 1 a 3 del presente artículo permitan acreditar el cumplimiento técnico y jurídico, tendiente a la cesión, se emitirá comunicación señalando la procedencia de la cesión anticipada y los pasos a seguir para el efecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el caso que el análisis determine el incumplimiento total o parcial de alguno de los tres elementos verificados, se comunicará así al solicitante por escrito, relacionando las observaciones levantadas con el fin de que se realicen las correcciones, modificaciones y/o aclaraciones a que hubiere lugar, concediendo un término de treinta (30) días para ello. Si transcurrido el término otorgado desde la fecha de notificación del comunicado, el solicitante no atiende lo requerido, se archivará la petición, sin perjuicio de que se puedan realizar nuevas solicitudes para el efecto.

**ARTÍCULO 18. DILIGENCIA DE ENTREGA MATERIAL DE LA ZONA DE CESIÓN.** En un término no mayor a quince (15) días, a partir de emitida la comunicación de procedencia de la cesión anticipada, se programará visita técnica al predio con



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021, )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

la concurrencia del propietario del terreno, de funcionarios de la Secretaría General y de la Secretaría de Planeación Municipal, en la cual se identificará físicamente la zona de cesión por su localización, cabida y linderos, de acuerdo con lo señalado en el mencionado levantamiento topográfico, debidamente amojonada y se elaborará el acta de recibo anticipado de la zona de cesión, la cual deberá ser suscrita por el(los) propietario(s) y el Secretario(a) General, en la que adicional a lo anterior deberá quedar de manera expresa la obligación de escrituración y registro en favor del Municipio de las áreas de cesión anticipada.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** – En el acta de recibo de la zona de cesión se deberán dejar establecidas las obligaciones de construcción y dotación, señalando las fechas o periodos en que deban ejecutarse las actuaciones a cargo del cedente, de tal manera que se convierte en elemento probatorio para las actuaciones a que haya lugar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Secretaría General realizará el seguimiento correspondiente con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el acta de recibo de las zonas de cesión, acorde a los términos estipulados para el efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las zonas de cesión objeto de recibo, serán incorporadas al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría General y de la Secretaría de Planeación Municipal para efectos de información del Plan de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para efectos de recepción de las obras que quedan pendientes por ejecutar sobre las áreas de cesión, se procederá acorde a lo establecido en el presente Decreto, para lo cual el beneficiario o titular de la futura licencia deberá iniciar los trámites con la solicitud radicada ante Secretaría General.

**ARTÍCULO 19. TRÁMITES DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.**  
En el marco de esta etapa del proceso se deberán realizar las siguientes acciones:

1.- A más tardar, dentro del mes siguiente a la suscripción del acta de recibo de que trata el artículo anterior y verificado el cumplimiento de los demás requisitos definidos para poder escriturar, el Alcalde Municipal procederá a suscribir con el propietario, la escritura pública de cesión anticipada en la Notaria que por reparto corresponda, y su inscripción en el certificado de libertad y tradición correspondiente, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto. De este trámite se encargará la Secretaría General, quien solicitará al propietario del área a ceder los documentos necesarios que permitan, tanto la escrituración, como el registro.

Una vez adelantada la elaboración de la minuta, realizado el reparto notarial y allegados los documentos correspondientes, se informará al cedente para que dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la comunicación, suscriba la escritura, cancele los derechos notariales y de registro y presente la escritura



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021, )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la correspondiente inscripción.

Adelantado lo anterior, el cedente retirará la escritura pública registrada e informará dentro de los cinco (5) días siguientes a la inscripción, a la Secretaría General de la Alcaldía Municipal.

**2.-** En la escritura pública se debe indicar expresamente que dicho acto constituye cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Municipio de Pasto.

**3.-** Transcurrido el plazo establecido en este artículo sin que se suscriba la escritura pública de cesión anticipada, se entenderá que el Acta de Recibo no surtió efectos jurídicos.

**4.-** La entrega de las zonas de cesión implica, en todo caso, que en la escritura pública se indique la aceptación expresa que ella impone, para todos los efectos una condición resolutoria en el evento de que las obras y/o dotación de las zonas de cesión previstas por la normatividad vigente, no se ejecuten en su totalidad en el tiempo de vigencia de la respectiva licencia, su prórroga o revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición, bastará la certificación expedida por la dependencia encargada de la suscripción del acta de recibo de las áreas y obras, acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las zonas objeto de cesión anticipadas debidamente entregadas y escrituradas, se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos por la normatividad urbanística aplicable en el momento de licenciamiento urbanístico.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Entregada la escritura pública de cesión debidamente registrada, la Secretaría de Planeación Municipal deberá adelantar el trámite de actualización de información catastral ante el IGAC.

**ARTÍCULO 20. MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.** En el evento de cambio de norma urbanística, una vez realizada la entrega anticipada de las zonas de cesión y siempre que se entregue la totalidad del área prevista como cesión y el proceso haya culminado integralmente, se procederá de conformidad con los siguientes lineamientos:

1. El titular del derecho de dominio o sus causahabientes, tendrán un término improrrogable, máximo de seis (6) meses, para radicar en debida forma la respectiva licencia de urbanismo con el marco normativo con fundamento en el que entregó anticipadamente las zonas de cesión, luego de dicho período sin obtener el licenciamiento respectivo, el propietario del predio o sus causahabientes deberán acogerse a la nueva norma, no pudiendo reclamar la devolución de la zona de cesión entregada al Municipio anticipadamente.



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021. )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

2. En el evento que el cambio de norma se realicé en el tiempo de vigencia de la licencia de urbanismo, sus prórrogas o revalidación, el propietario y sus causahabientes se someterán al régimen general de transiciones normativas asociados a licencias urbanísticas, previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen o sustituyan, siendo su absoluta responsabilidad la ejecución de la totalidad de dichos licenciamientos y, en consecuencia, el que se concrete una situación jurídica consolidada frente al proceso de urbanización que adelantó y, por ende, la aplicación de la norma urbanística previa a la modificación, no pudiendo, en caso de no ejecutar integralmente la licencia, reclamar la devolución de la zona de cesión entregada al Municipio anticipadamente.
3. De igual forma, y frente a un cambio de norma urbanística, el titular del derecho de dominio o sus causahabientes, podrán acogerse a la nueva norma, caso en el cual, deberán cumplir con la totalidad de las obligaciones urbanísticas derivadas de la normativa a la que se acoge, y para lo cual se tendrá en cuenta la cesión anticipada que se efectúe.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tanto el acta de recibo anticipado, como la escritura pública suscrita, deberán señalar expresamente las situaciones descritas en los numerales 1 a 3 del presente artículo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento que existan diferencias en áreas y linderos en la zona de cesión anticipada objeto de entrega, el titular de derecho de dominio adelantará el trámite ante la autoridad catastral con el fin de obtener la certificación de cabida y linderos o ante la autoridad judicial correspondiente para realizar el proceso de deslinde y amojonamiento, según sea el caso del resultado de las actuaciones adelantadas se deberá informar a la Secretaría General del Municipio

**ARTÍCULO 21. GARANTÍA DE ACCESO, CONTINUIDAD Y ACCESIBILIDAD.** Para efectos de la determinación de las condiciones técnicas aplicables de que trata el presente Decreto, las cesiones deberán cumplir con la normatividad vigente, respecto a los criterios de acceso, continuidad y adecuada localización de las zonas de cesión, así como la posibilidad de conexión a servicios públicos.

**CAPITULO IV  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 22. ADOPCIÓN DEL TRÁMITE ESPECÍFICO DE INCORPORACIÓN Y ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIONES.** En el término de dos (2) meses siguientes a la adopción del presente Decreto, la Secretaría General procederá a adoptar los formatos relacionados con la incorporación y entrega de cesiones resultado de los procesos de urbanización o parcelación y las cesiones anticipadas de desarrollos urbanísticos futuros y la cuantificación de los costos de los trámites aquí relacionados.



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO No. 280 DE 2021  
( - 6 AGO 2021 )

**POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL TRÁMITE DE ENTREGA DE CESIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

Así mismo deberá socializar el contenido del presente decreto y capacitar a quienes deban participar en el desarrollo de los trámites del mismo.

**VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** - El presente Decreto rige desde el día siguiente a la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en San Juan de Pasto, a los 6 AGO 2021

  
**ORLANDO ALBERTO CHAVES BRAVO**  
A.F. Alcalde del Municipio de Pasto  
Decreto 276 de 2021

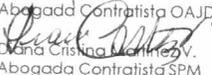
Aprobó.   
Angela Pantaja Moreno  
Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica

Revisó.   
German Ortega Gomez  
Secretario de Planeación

  
Carolina Escandon Buchelli  
Asesora Jurídica de la Secretaría de Planeación

  
Diego Dueñas Villota  
Profesional Universitario OAJD

  
Natalia Aguirre Jaramillo  
Abogada Contratista OAJD

  
Diana Cristina Martinez  
Abogada Contratista SPM

Proyectó.  
Julio César Delgado Daste  
Abogado Contratista SPM.