



ACUERDO MUNICIPAL . 0 1 8 DE 2020

(3 0 D I C 2 0 2 0)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZA LA INCLUSIÓN DE PREDIOS AL
PERÍMETRO URBANO POR MEDIO DE LA LEY 1753 DE 2015,
Y SE DICTAN LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL – ANTIOQUA; En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el numeral 2° del Artículo 313 de la Constitución Política de la República de Colombia, el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, el artículo 189 del Decreto Ley 019 de 2012, el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 y el artículo 91 de la ley 1537 de 2015, y

ACUERDA

ARTÍCULO 1: OBJETO. Aprobar el presente ajuste excepcional al Acuerdo Municipal 012 de 2017, única y exclusivamente para incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana, que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, que se identifican con las siguientes matrículas inmobiliarias, de conformidad con lo dispuesto en la ley 1753 de 2015. Así mismo para realizar cambio de uso a los predios que se encuentran en la malla urbana y que se presentan en este instrumento, de conformidad con el numeral 2 del artículo 91 de la ley 1753 de 2015.

PARÁGRAFO 1°: Identificación de predios o polígonos que se modifican.





Nº	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL	UBICACIÓN	ÁREA
1	020-167429	148-2-001-000-049-0035	CAMARGO	7.952 m ²
2	020-182235	148-2-001-000-049-0541	CAMARGO	7.430 m ²
3	020-173831	148-2-01-000-049-00180	CAMARGO	19.302 m ²
4	020-178617	148-2-01-000-049-00426	CAMARGO	14.721 m ²
5	020-180008	148-2-01-000-049-00498	CAMARGO	1.853 m ²
6	020-175617	148-2-001-000-043-0582	CAMPO ALEGRE	2.304 m ²
7	020-169652	148-2-001-000-043-0459	CAMPO ALEGRE	1.664 m ²
8	020-175511	148-2-001-000-043-0299	CAMPO ALEGRE	1.850 m ²
9	020-170123	148-2-001-000-043-0460	CAMPO ALEGRE	2.452 m ²
10	020-163501	148-2-001-000-050-0301	BETANIA	5.895 m ²
11	020-166497	148-2-001-000-050-0302	BETANIA	1.924 m ²
12	020-166493	148-2-001-000-050-0303	BETANIA	2.499 m ²
13	020-166492	148-2-001-000-050-0530	BETANIA	4.528 m ²
14	020-167914	148-2-001-000-050-0531	BETANIA	13.732 m ²
15	018-121	148-2-001-000-050-0535	BETANIA	2.682 m ²
16	020-192977	148-2-001-000-050-0569	BETANIA	2.116 m ²
17	020-168295	148-2-01-000-050-00222	BETANIA	7.231 m ²
18	020-163829	148-2-01-000-050-00224	BETANIA	6.675 m ²
19	020-170229	148-2-001-000-062-0385	SAMARIA	7.750 m ²
20	020-173026	148-2-001-000-062-0386	SAMARIA	2.265 m ²
21	020-198884	148-2-01-000-050-00225	BETANIA	19.615m ²



PARÁGRAFO 2: Los predios y polígonos de actuación, señalados en el cuadro anterior, se identifican en la cartografía, anexo No. 1 que será elaborada dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación de este acuerdo y que forma parte del mismo.

ARTÍCULO 2: RÉGIMEN LEGAL. Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria en los términos y condiciones del artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, una vez concluido el término establecido en la norma, sin que los predios sean desarrollados, volverán a la norma que se encuentre vigente según Acuerdo Municipal 012 de 2017.

ARTÍCULO 3: TRATAMIENTO. Para la ejecución de los predios, se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo, establecido en el PBOT, y de conformidad con lo dispuesto en la ley 1753 de 2015 no se requerirá de plan parcial, ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación y desarrollo; excepto el Planteamiento Urbanístico General previo al otorgamiento de las licencias de urbanismo y construcción.

ARTÍCULO 4: USOS. Los predios por este acuerdo incorporados, y toda vez que la ley 1753 de 2015 establece que, se debe garantizar el desarrollo de "vivienda e infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda" se establece la siguiente clasificación de usos del suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 247 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Categorías de usos para los predios incorporados:

1. Uso residencial.
2. Uso comercial.
3. Uso servicios.
4. Uso dotacional.
5. Espacios públicos existentes.
6. Espacios públicos proyectados.

PARÁGRAFO 1º: En todo caso los usos definidos para los predios incorporados se implementarán de acuerdo con lo definido en el PBOT.

PARÁGRAFO 2: El Uso Compatible o Complementario, es aquel uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.



ARTÍCULO 5: APROVECHAMIENTOS Y CESIONES PÚBLICAS. Los predios por este acuerdo incorporados al suelo urbano, tendrán los siguientes aprovechamientos:

PARÁGRAFO 1º: La densidad máxima será de 150V/ha, y se calculará sobre el área bruta del predio.

PARÁGRAFO 2: El índice de construcción se calculará sobre el área bruta y será de 2.5 a 3. **Altura máxima:** 10 niveles. El Índice de Ocupación aplicable por predio será máximo del 70%

PARÁGRAFO 3: En los casos en los cuales, al calcular la densidad, la cifra resultante sea un número de viviendas que tenga un decimal, ésta se podrá aproximar al número entero inmediatamente superior.

ARTÍCULO 6: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO, ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO BÁSICO. Los predios estarán obligados a realizar las siguientes cesiones obligatorias:

- **CESIONES TIPO A:** Son aquellas que determinan la vialidad de un proyecto específico, como las vías, los elementos que conforman la sección vial, movilidad e inserción a la malla vial existente; y las redes de servicios públicos de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico. No podrán pagarse en dinero. La obligación constituye la cesión del suelo, que se incorporará por escritura pública en los términos del artículo 2.2.6.1.4.6. Del decreto 1077 de 2015. Y la construcción de la respectiva vía.
- **CESIONES TIPO B:** Son aquellas conformadas por el suelo de cesión destinada a la conformación de las zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. Excepcionalmente se podrán pagar en dinero de acuerdo a lo indicado por la Secretaría de planeación, y el cálculo del metro cuadrado para su conversión será por el valor comercial del metro cuadrado de suelo urbanizado al momento de realizar el pago respectivo.

Las obligaciones tipo B, corresponden al 20% del área neta del predio. Del porcentaje señalado anteriormente, como mínimo el 50% debe destinarse a espacio público para parques, plazas, alamedas y zonas verdes en el proyecto; y el restante deberá cancelarse para suplir las diferentes necesidades de espacio público a nivel municipal.

De conformidad con lo establecido en el decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.5. en todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:





1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

PARÁGRAFO: Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

- **CESIONES TIPO C:** Son el aporte del proyecto para la construcción de equipamientos y servicios comunitarios. La obligación de cesión correspondiente a la construcción de equipamientos se determina en 1.5 m² por vivienda en desarrollos residenciales. Para otros usos diferentes a vivienda se construirá en equipamientos el 1.5% del área total construida.

PARÁGRAFO: Las cesiones tipo A y B se pagarán en el mismo predio, y no podrán compensarse en dinero. En caso excepcional y cuando estas resulten inconvenientes al Municipio, previo concepto técnico fundamentado por la Secretaría de Planeación, se podrán pagar en dinero hasta el 50%, para lo cual el valor del metro cuadrado se calculará a valor comercial urbanizado para la zona de ubicación del predio.

ARTÍCULO 7: CESIONES GRATUITAS EN DESARROLLOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del 20% del área neta urbanizable, distribuido así: Para espacio público el 15% del área neta urbanizable. Para equipamiento el 5% del área neta urbanizable.

ARTÍCULO 8: PORCENTAJE MÍNIMO PARA VIS Y VIP. De conformidad con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 91 de la ley 1753 de 2015, en los predios agregados al suelo urbano por este acuerdo, se cumplirá con el porcentaje mínimo del 20% para construcción de vivienda VIS y VIP.

PARÁGRAFO 1º: Para el desarrollo urbanístico de cada predio bajo este acuerdo, en ningún caso se podrá superar el porcentaje aquí señalado para la construcción de VIP y VIS en el Municipio.

PARÁGRAFO 2: En ningún caso podrá trasladarse el pago del porcentaje para VIS y VIS a otros predios inclusive del mismo dueño, por lo tanto, el porcentaje deberá ser atendido dentro del mismo proyecto.



PARÁGRAFO 3: El valor de venta de la vivienda VIS y VIP será la establecida por el Gobierno nacional, vigente a la fecha de la realización de la escritura pública de venta del inmueble.

PARÁGRAFO 4: El área mínima de vivienda VIP será de 45m², y el área mínima de vivienda VIS será de 55m².

PARÁGRAFO 5: La vivienda VIP tendrá obligación mínima de un parqueadero por cada 10 viviendas; y la vivienda VIS tendrá obligación mínima de 1 parqueadero por cada 2 viviendas.

ARTÍCULO 9: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EL CAMBIO DE CATEGORÍA DE SUELO RURAL A URBANO Y CAMBIO DE USO Y MAYOR APROVECHAMIENTO DE SUELO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Constitución Política, la ley 388 de 1997, la incorporación del suelo rural, suburbano y de expansión al desarrollo urbano, el cambio de uso de suelo y la asignación al mayor aprovechamiento, son objeto de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía. La Administración Municipal deberá realizar el cobro de plusvalías aplicando la metodología establecida en la ley 388 de 1997, el estatuto tributario y las demás reglamentaciones complementarias.

PARÁGRAFO 1º: HECHOS GENERADORES: De conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, para los efectos del presente acuerdo constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, los siguientes.

1. La incorporación de suelo rural a urbano en virtud de lo dispuesto en este acuerdo.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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, para el nuevo suelo urbano.

PARÁGRAFO 2: PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el PBOT, la participación por el cambio de uso y mayor aprovechamiento y por el cambio de suelo rural, suburbano y expansión a urbano, será del 40%.

PARÁGRAFO 3: Solo se exonerarán de pago de participación en plusvalía los proyectos de VIS Y VIP que desarrolle el Municipio de El Carmen de Viboral.





ARTÍCULO 10: CATEGORÍA DE SUELO DE PROTECCIÓN. De conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la ley 388 de 1997 y 14 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, el suelo de protección está constituido por las zonas y reas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

PARÁGRAFO: Dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo, los desarrolladores, propietarios y/o urbanizadores, presentarán el planteamiento urbanístico general, con estudios de detalle, y entregarán la cartografía correspondiente, con la clasificación de las áreas sujetas a suelo de protección, de conformidad con las zonas y áreas de protección establecidas en el Acuerdo Municipal 012 de 2017 y demás instrumentos reglamentarios o complementarios, que estén incluidas en todo el perímetro del inmueble, del que forma parte el polígono de actuación que se ingresa al a tratamiento de desarrollo. Con la constitución del urbanismo, o los correspondientes instrumentos públicos de desarrollo, se deberán establecer las áreas de protección.

ARTÍCULO 11: AUTORIZAR PARA REGLAMENTAR. Se autoriza al alcalde para que en los términos del presente acuerdo y de conformidad con el Acuerdo Municipal 012 de 2017, dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo, reglamente los aspectos complementarios al mismo.

ARTÍCULO 12: TIPO DE VIVIENDA A DESARROLLAR Y VALOR DE LA VIVIENDA. Los suelos que por este acuerdo se incorporan al suelo urbano y/o se modifica el uso y los aprovechamientos, quedan expresamente obligados al desarrollo de Vivienda cumpliendo los porcentajes de VIS y VIP señalados que en ningún caso podrán ser superados.

PARÁGRAFO: En los proyectos de VIS y VIP no podrá realizarse, bajo ninguna circunstancia ventas por valor superior al establecido por el Gobierno Nacional Para la VIS y a VIP, realizando venta de acabados por separado, o superar el tope legal del precio establecido, mediante cualquier otro mecanismo. En caso que se pruebe que hubo ventas por un valor superior al establecido por el Gobierno Nacional, el vendedor estará obligado a compensar en dinero las obligaciones a que hubiere lugar por el mayor valor proporcionalmente, las cuales se liquidarán por la Secretaría de Planeación.





ARTÍCULO 13. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente acuerdo rige a partir de su publicación. Deroga expresamente, los aspectos normativos en cuanto a la categoría y usos de suelo, establecidos en el Acuerdo Municipal 012 de 2017 estrictamente referidos a los polígonos incorporados al suelo urbano, y a los cuales se les realizó el cambio de uso y aprovechamiento con este acuerdo.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Expedido en el Salón del Concejo Municipal de El Carmen de Viboral Antioquia a los veintinueve (29) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020), según Acta 088, después de haber sido debatido y aprobado en sesiones del período extraordinario.

HUGO JIMÉNEZ CUERVO
Presidente

GILDARDO A. IDARRAGA GIRALDO
Vicepresidente Primero

JOHAN ALEXIS TORO AGUDELO
Vicepresidente Segundo

Constancia Secretarial: El presente Acuerdo surtió los debates reglamentarios en sesiones del período extraordinario y fue aprobado en cada uno de ellos; el Primero en Comisión el veintidós (22) de diciembre de dos mil veinte (2020) y el Segundo en Plenaria el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veinte (2020), ambos celebrados en distintas fechas, todo de acuerdo a la Ley.

LYDA MARCELA GÓMEZ HOYOS
Secretaria General





Recibido en la Alcaldía Municipal, el **miércoles 30 de diciembre de 2020, a las 4:00 de la tarde.**

HÉCTOR FABIO GÓMEZ RAMÍREZ
Secretario de Servicios Administrativos

De conformidad con el Código de Régimen Municipal y la Ley 136 de 1994, el presente Acuerdo se sanciona por el Alcalde Municipal, el **30 DIC 2020**. Envíese dos (2) ejemplares a la Gobernación de Antioquia, División Jurídica. Publíquese y Ejecútese.

JOHN FREDY QUINTERO ZULUAGA
Alcalde Municipal

Constancia Secretarial, el **30 DIC 2020**, se pública este Acuerdo.

HÉCTOR FABIO GÓMEZ RAMÍREZ
Secretario de Servicios Administrativos