



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 004 de 2016

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: APLICACIÓN DE LOS DERECHOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL- DEA OTROGADOS CONFORME AL DECRETO 101 DE 2014 FRENTE AL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

I. **Facultad de interpretación normativa.**

La Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispuso:

“Artículo 102º.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

De la misma forma el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, acogió lo anterior al consagrar:

“ARTICULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes, Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.”

De lo anterior se desprende que de ser necesario conforme a las normas anteriormente descritas, la Secretaría de Planeación del Municipio de Villavicencio cuenta con la facultad de interpretación normativa en el marco de la expedición de licencias urbanísticas solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.



II. Situación particular

Teniendo en cuenta que se han venido presentando inquietudes con respecto a la aplicación del nuevo POT y como hacer efectivos los DEAs que se dieron con base en la norma anterior que dista en temas como los índices básicos de construcción y las alturas, es preciso aclarar tanto a las Curadurías como a los particulares interesados lo siguiente:

Los Derechos de edificabilidad Adicional (DEA) fueron reglamentados mediante el Decreto 101 de 2014 con base en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en su momento, es decir, del Decreto 353 de 2000 modificado por los Acuerdos 021 de 2002 y 134 de 2011, por lo que algunos propietarios de predios tienen Resolución de DEA. No obstante,

Dado que a partir del 29 de diciembre de 2015, entró en vigencia el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Villavicencio derogando expresamente la norma anterior.

Que hoy por hoy, los propietarios de los predios que fueron beneficiados con el Decreto 101 de 2014, es decir, que tienen DEA, que aún no los hayan hecho efectivos mediante la correspondiente licencia urbanística, se encuentran frente a la obligatoriedad de aplicar el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 287 de 2015; por lo que al haberse variado los porcentajes que han de respetarse como cargas urbanísticas, así como la manera de calcularlas, se hace indispensable ACLARAR: *i).*Cuál es el equivalente al 1.01 de índice básico que contenía el Decreto 101 de 2014 frente al nuevo POT junto con las densidades aplicables a los proyectos a licenciar y *ii.)* Cuales son las alturas que se deben acatar en el nuevo POT, para efectos de hacer efectivos los DEAs otorgados.

III. Concepto.

Con respecto a la edificabilidad básica debe entenderse que la misma se rige por las disposiciones del Acuerdo 287 de 2015, no por la edificabilidad básica del Decreto 101 de 2014, pues las cargas urbanísticas han variado con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, toda vez que las cesiones se calculan ahora sobre el área neta urbanizable en el caso de uso residencial o sobre la edificabilidad adicional propuesta en el caso de inmuebles a los que se les aplique el tratamiento de consolidación altura o plataforma., es decir, los índices de construcción básicos señalados en dicha tabla ya no tienen aplicación para los predios urbanizables no urbanizados, según las normas del nuevo POT

Así las cosas, una vez se cumpla con esta edificabilidad básica, se entrarían a aplicar los Derechos de edificabilidad Adicional (DEA) correspondientes al predio a licenciar.



Con respecto a las densidades, cuando se trate de un predio al que haya que aplicársele el tratamiento de desarrollo, se deberá dar aplicación de las normas sobre altura contenidas en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 327 del Acuerdo 287 de 2015 y la implementación de la edificabilidad básica más la edificabilidad adicional que se obtenga por la generación de cesiones adicionales o por haberse adquirido Derechos de Edificabilidad Adicional (artículo 310 del acuerdo 287 de 2015).

Con respecto a la altura deberá tenerse en cuenta las reglas establecidas en la Circular 001 de 2016 emitida por esta Secretaría.

IV. Vigencia.

La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la vigencia del Acuerdo 287 de 2015

Dada en Villavicencio, el 26 de Agosto de 2016.

ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
VoBo: Arq. Javier Alejandro Ruiz Acosta	Director Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Contratista DOT	