



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 101-2020

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN ARTÍCULO 305 EDIFICABILIDAD BÁSICA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. TABLA 36 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

I. **Facultad de interpretación normativa.**

La Ley 388 de 1997 en su Artículo No. 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

La Curaduría Urbana Segunda en el transcurso de estudio de un proyecto urbanístico a licenciar encuentra que existe un vacío normativo por lo que se eleva la solicitud No. CP-CE-0272-17 del 17 de mayo de 2017 ante esta Secretaría con el objeto a que se resuelvan los siguientes interrogantes:

- 1.1. ¿Cuál es el índice de construcción básico a aplicar en predios ubicados en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) con Tratamiento de Desarrollo, que no están sujetos a Plan Parcial? ¿O debe entender la Curaduría que es libre y no hay mínimos?
- 1.2. ¿Cuál es el índice de construcción máximo posible de plantear en proyectos urbanísticos ubicados en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) con Tratamiento de Desarrollo, que no están sujetos a Plan Parcial? ¿O debe entender la Curaduría que es libre y no hay máximos?
- 1.3. ¿Cuál es la densidad básica a aplicar en predios ubicados en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) con Tratamiento de Desarrollo, que no están sujetos a Plan Parcial? ¿O debe entender la Curaduría que es libre y no hay máximos?
- 1.4. ¿Cuál es la densidad máxima a aplicar en predios ubicados en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) con Tratamiento de Desarrollo, que no están sujetos a Plan Parcial? ¿O debe entender la Curaduría que es libre y no hay máximos?
- 1.5. ¿Es aplicable el planteamiento urbanístico del proyecto Condominio Santa Mónica, a pesar de no haberse licenciado en su totalidad, pero por haberse entregado las cesiones para vías de las futuras etapas?, en caso afirmativo, favor indicarme claramente el procedimiento y el marco normativo a seguir.

Previo a conceptuar se trae a colación los principales conceptos que al respecto tiene el Plan de Ordenamiento Territorial, así:

### a. Sobre los Tratamientos Urbanísticos

Los Tratamientos Urbanísticos corresponden a decisiones administrativas que define responsabilidades urbanísticas a predios y asigna diferentes aprovechamientos dependiendo de las características físicas, morfológicas, de infraestructura, de equipamiento particular, mediante actuaciones urbanísticas para orientar su desarrollo y su modelo de ocupación en la ciudad buscando generar un equilibrio urbano.



Dentro del Acuerdo 287 de 2015 Plan de Ordenamiento Territorial se clasifican los siguientes tratamientos:

- Tratamiento de desarrollo
- Conservación
- Renovación Urbana
- Actualización o Consolidación
- Mejoramiento Integral

Que una vez analizado el caso de la solicitud No. CP-CE-0272-17 hecha por la Curaduría Urbana Primera para el predio a consulta con Cédula Catastral No. 50001-00-15-0811-0002-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 230-176093 se encuentra ubicado en TRATAMIENTO DE DESARROLLO y ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA los cuales se definen a continuación.

El Tratamiento de Desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados.

Que dentro del Acuerdo 287 de 2015 hay dos modalidades para aplicar el Tratamiento de Desarrollo:

*"Artículo 250 Modalidades de Intervención en el Tratamiento de Desarrollo:*

*Los predios objeto de tratamiento de desarrollo podrán iniciar actuaciones urbanísticas a través de las siguientes modalidades:*

- 1. Plan Parcial. Se aplica para predios con las siguientes características:*
  - a. Predio o predios localizados en suelo de expansión urbana.*
  - b. Predio o predios ubicados en suelo urbano cuya área supera las 10 hectáreas netas urbanizables.*
- 2. Licencia de Urbanización. Se aplica para predios localizados en suelo urbano que no requieran de plan parcial de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior del presente artículo."*

Dentro del contexto a consulta es necesario tener en cuenta que las Áreas de Actividad son una porción de suelo dotado de infraestructura, servicios y equipamientos que permiten una integración física y cultural. A las cuales se les asignan una serie de usos en proporción a las relaciones sociales, políticas y económicas que interactúan en la ciudad, como se establece en el Acuerdo 287 de 2015 (Plan de Ordenamiento Territorial) donde se establece la destinación funcional de cada barrio y comuna.

Tales Áreas de Actividad se encuentran delimitadas en los planos No. 11 C Áreas de Actividad Suelo Urbano y se pueden desarrollar en diferentes categorías como identifica en el Plano No.11 D Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano del Acuerdo 287 de 2015.

Dentro de las Áreas de Actividad se definen las siguientes clases:

- Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
- Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
- Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
- Área de Actividad Limitada (A.A.L.)



El Área de Actividad Intensiva según el Artículo 237 ibídem lo define así: "Es el Área que por su gran variedad de usos y alta intensidad, genera una atracción importante de población y cumple con la función de articulación urbana. Bajo esta Área se categorizan principalmente las centralidades periféricas, Lineal, y el centro histórico."

**b. Edificabilidad Básica e Índice de Construcción Básico**

El Artículo No. 305 del Acuerdo No. 287 de 2015 (Plan de Ordenamiento Territorial), estableció Índice de construcción básico para el tratamiento de desarrollo en el Municipio de Villavicencio así:

"Artículo 305°. - Edificabilidad Básica en Tratamiento de Desarrollo.

De acuerdo al tratamiento, al uso que se pretenda desarrollar y al área de actividad donde se localice el predio, se asigna edificabilidad básica. En tratamiento de desarrollo se obtiene dicha edificabilidad siempre y cuando cumpla con la exigencia de cesión para espacio público efectivo y equipamiento colectivo."

La Tabla 36 del mismo Artículo ibídem establece la Edificabilidad Básica en Altura en tratamientos distintos al de desarrollo, así:

Tabla 36 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbanístico		Edificabilidad	Observación
Tratamiento de Desarrollo	Sujeto a Plan Parcial	Vivienda A.A.R. 120 viv/has A.A.M. 175 viv/has A.A.I. 250 viv/has	Para lograr la edificabilidad básica debe cumplir con la exigencia de cesión para espacio público efectivo y equipamiento colectivo
		Otros Usos A.A.R. I.C. 1.00 A.A.M. I.C. 1.20 A.A.I. I.C. 1.50	
	Sujeto a Licencia Urbanización	Vivienda A.A.R. 120 viv/has A.A.M. 180 viv/has	
		Otros Usos A.A.R. I.C. 1.00	
		A.A.M. I.C. 1.20	

**c. Edificabilidad Máximo e Índice de Construcción Máximo**

En tratamiento de Desarrollo no se tiene un índice de construcción y edificación máximo, razón por la cual se debe aplicar la determinada en la Tabla 36 del Artículo 305 ibídem o podría acceder a una edificabilidad adicional cumpliendo con los parámetros establecidos en el Artículo 310 del mismo Acuerdo 287 de 2015.



### III. Concepto.

Visto lo anterior, para este Despacho efectivamente se configura la causal de vacío normativo que hace necesario la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial de la siguiente manera.

Respecto a los ítems 1.1. y 1.3. que tratan de Índice de Construcción Básico así como la Densidad Básica de predios ubicados en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) con Tratamiento de Desarrollo se conceptúa lo siguiente:

Para los predios sujetos a Licencia de Urbanización en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) en el Tratamiento de Desarrollo se deberá aplicar la misma edificabilidad e índice de construcción definidos para los predios que están sujetos a Plan Parcial en el uso de Área de Actividad Intensiva.

Respecto a los ítems 1.2. y 1.4. Que tratan de Índice de Construcción Máximo así como de la Densidad Máxima a aplicar en predios ubicados en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) con Tratamiento de Desarrollo se conceptúa lo siguiente:

Para los predios sujetos a Licencia de Urbanización en ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA (A.A.I.) en Tratamiento de Desarrollo podrán acceder a edificabilidad adicional como se contempla en el Artículo 310 del Acuerdo 287 de 2015 lo que dice:

*"Todo urbanizador cuyo predio le haya sido asignado el **tratamiento de Desarrollo**, Consolidación modalidad Altura o Renovación Urbana podrá optar por incrementar la edificabilidad básica señalada en el nOrTe siempre y cuando realice la cesión adicional entendida como aquella carga local que busca equilibrar el uso y ocupación del territorio.*

*Así mismo, los predios a los cuales se les haya asignado los tratamientos antes mencionados, podrán ser receptores de derechos de edificabilidad." (Negrilla y Subrayado fuera de texto)*

Finalmente respecto a la solicitud del caso específico contenida en el numeral 1.5 el concepto que se emitirá no es otro diferente a ratificar el contenido de la norma nacional en lo que respecta a la posibilidad de la aplicación de una norma no vigente actualmente en ordenamiento jurídico como consecuencia del cumplimiento de los derechos y obligaciones, ésta otorgada así:

Del Parágrafo 4 Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencias de construcción y sus modalidades del Decreto 1077 del 2015 establece:

*"Parágrafo 4°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;*





**b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.”** (Negrilla y Subrayado fuera de texto)

Para dar aplicación del literal B de la citada norma, dicha circunstancia deberá ser verificada por la Secretaría de Control físico ya que ésta es la encargada del seguimiento y control de las Licencias de Construcción y Urbanización.

Como consecuencia de lo anterior es claro que el promotor del proyecto puede hacer uso de la norma que le favorezca pudiendo aplicar aquella que ya no se encuentra vigente pero sobre la cual se aprobó la licencia urbanística, siempre y cuando se dé estricto cumplimiento a los requisitos establecidos para tal fin.

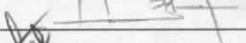

**IV. Vigencia.**

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

Dada en Villavicencio, el

04 JUN 2017

  
**ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON**  
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Abg. Sofia Navarro Hernández	Contratista DOT	
Elaboró: Arq. Gina Lorena Cruz Calderón	Contratista DOT	