



SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 0 - 2015

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL CENTRO POBLADO "LA CONCEPCIÓN"

#### 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.*





SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

*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 Primera en el transcurso de estudio de una solicitud de licencia de construcción, encuentra que existe un vacío normativo por lo que se eleva la solicitud con radicado No.201732977 del 06 de julio de 2017 ante esta Secretaría con el objeto a que se resuelvan los siguientes interrogantes:

1. Respecto al tratamiento.
  - 1.1. ¿Cuáles son las áreas y/o cual es la delimitación de áreas a los diferentes tratamientos en el caso del Centro Poblado La Concepción?
  - 1.2. ¿Cuándo en el plano 11E se señala Área de Actividad Residencial se refiere a Predominante o Eje Comercial?
  - 1.3. ¿Cuándo en el plano 11E se señala Área de Actividad Moderada se refiere a Corredor o Estratégica?
2. Al señalar áreas de Mejoramiento Integral dentro del Centro Poblado. ¿implica que no se requiere la Licencia de Urbanización o Legalización Urbanística previa a la expedición de la Licencia de Construcción o acto de reconocimiento de edificación?

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

### a. Sobre los Centros Poblados

Los centros poblados son núcleos con vivienda agrupada o en proximidad en número superior a 20 unidades, que cuentan con infraestructura compartida para servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales y que atienden a su propia población y a la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

Dentro del Acuerdo 287 de 2015 Plan de Ordenamiento Territorial, se reconocen los siguientes centros poblados:

1. Buenavista.
2. Pipiral.
3. Servitá.
4. La Concepción.
5. Las Mercedes.
6. San Luis de Ocoa.



7. Barcelona.
8. El Cocuy.
9. Santa Rosa.
10. Alto de Pompeya.
11. Rincón de Pompeya.

Una vez analizado el caso de la solicitud hecha por la Curaduría Urbana Primera, se tiene que para el predio identificado con Cédula Catastral No. 50001-02-00-0016-0001-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 230-41296, se encuentra ubicado en el Centro Poblado LA CONCEPCIÓN.

Dentro del Acuerdo 287 de 2015, el parágrafo 1 del artículo 377, establece que "*El municipio deberá desarrollar y formular los correspondientes Planes Especiales de Centros Poblados, priorizando en la primera vigencia del presente Plan a los centros poblados La Concepción, Alto de Pompeya, Rincón de Pompeya y Buenavista.* (Subrayado y Negrilla fuera de texto)

**b. Sobre los tratamientos urbanísticos en el Centro Poblado LA CONCEPCIÓN**

Los tratamientos urbanísticos definidos para los centros poblados son:

1. Tratamiento de Mejoramiento Integral.
2. Tratamiento de Desarrollo.

Dentro del Acuerdo 287 de 2015 en el plano 12B. *Tratamientos Urbanísticos Centros Poblados* se encuentran delimitados los tratamientos urbanísticos aplicables para el centro poblado La Concepción.

**c. Sobre las categorías de las Áreas de Actividad en el Centro Poblado LA CONCEPCIÓN**

Para el centro poblado La Concepción se tienen las siguientes áreas de actividad:

1. Área de Actividad Residencial.
2. Área de Actividad Moderada.

Dentro del Acuerdo 287 de 2015, en el artículo 378 se establece que "*Las áreas de actividad definidas para los centros poblados serán las mismas determinadas en el suelo urbano [...] Igualmente será aplicable el mismo régimen de uso*" (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

**d. Sobre la expedición de licencias de construcción en tratamiento de Mejoramiento Integral.**

El tratamiento de Mejoramiento Integral es el tratamiento urbanístico aplicable a las zonas de origen informal e incompleto y a los barrios que requieren la habilitación de espacios para uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos, orientado a lograr la integración espacial, la seguridad y la inclusión social de los habitantes, mediante la integración de los barrios a los sistemas urbanos y rurales del Municipio.



SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

Que dentro del Acuerdo 287 de 2015, se establece el Régimen Especial para la obtención de licencias de construcción para predios localizados en tratamiento de Mejoramiento Integral de la siguiente manera:

*"Artículo 274. Régimen Especial:*

*Todos los propietarios o poseedores de lotes que se encuentren en asentamientos subnormales, constituidos por viviendas de interés social y fundados antes del 27 de junio de 2003, que se localicen en Tratamiento de Mejoramiento Integral y que no cuenten con el respectivo plan de regularización, podrán tramitar la respectiva licencia de construcción de las viviendas para lo cual deberá cumplir con los siguientes parámetros:*

1. *Altura Máxima: Dos Pisos*
2. *Aislamiento posterior: 3 metros*
3. *Uso de Vivienda VIS o VIP*
4. *Disponibilidad de Servicios Públicos"*

### 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 al ítem 1.1 que trata de la delimitación de áreas de los diferentes tratamientos urbanísticos aplicables al centro poblado La Concepción, se tiene que los mismos se encuentran delimitados en el plano 12B del Acuerdo 287 de 2015.

Respecto a los ítems 1.2 y 1.3 que tratan de las categorías de las áreas de actividad para el centro poblado La Concepción, se conceptúa lo siguiente:

Para los predios localizados en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL** en el Centro Poblado La Concepción, se deberá aplicar la categoría de **PREDOMINANTE** con el régimen de usos establecidos para el suelo urbano dado que la zona de área de actividad Predominante establecida en el plano 11E del POT, corresponde a áreas destinadas para vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios.

Para los predios localizados en **ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA** en el Centro Poblado La Concepción, se deberá aplicar la categoría de **CORREDOR** con el régimen de usos establecidos para el suelo urbano dado que la zona de área de actividad Moderada establecida en el plano 11E del POT, se encuentra localizada bordeando una vía arteria del plan vial de Villavicencio.

Respecto al ítem 2 que trata del requisito previo de Licencia de Urbanización o Legalización Urbanística para la obtención de la Licencia de construcción o Acto de reconocimiento de edificación en los predios localizados en tratamiento de mejoramiento integral en el centro poblado La Concepción, se establece, que de conformidad con lo señalado en el artículo 3 del Decreto Municipal No. 1000-21/157 del 16 de mayo de 2017, las áreas sin desarrollar en el tratamiento de Mejoramiento Integral estarán sujetas al tratamiento de desarrollo rigiéndose por las normas urbanísticas vigentes en el POT. Por otro lado, en el caso contrario, al tratarse de



SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

predios ya desarrollados dentro del tratamiento de Mejoramiento Integral, se aplica en su totalidad lo dispuesto en el artículo 274 del Acuerdo 287 de 2015, ya transcrito.

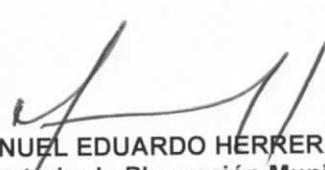
#### IV. VIGENCIA

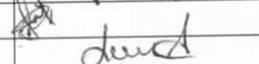
La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la formulación del correspondiente Plan Especial Centro Poblado LA CONCEPCIÓN y a la vigencia del Acuerdo 287 de 2015.

Dada en Villavicencio, el

21 JUL. 2017

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

  
ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON  
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora Ordenamiento Territorial	
Revisó: Arq. Andrés Felipe Pérez	Contratista D.O.T	
Elaboró: Abg. Olga Sofía Navarro Hernández	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	