



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 013

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: EXIGENCIA DE AREA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

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 y/o licencias de parcelación solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

II. SITUACIÓN PARTICULAR

La Curaduría Urbana Primera durante el estudio de una solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para uso comercial, generó observaciones entre las cuales indica principalmente **"Todo proyecto destinado a vivienda, comercio o ambos**, en tratamiento de



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 013

desarrollo **debe prever como carga urbanística local un 20% del área útil del predio para el desarrollo de vivienda de interés prioritaria** de conformidad con el Acuerdo 287 de 2015..." a lo cual el interesado realiza un análisis con el fin de manifestar la contradicción entre la norma nacional (Ley 1537 de 2012, Decreto 1077 de 2015) y el Acuerdo 287 de 2015 (POT), respecto de la exigencia del porcentaje de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P) por tratarse de un uso netamente comercial.

Que una vez analizado el documento presentado, se encontró que existen algunos puntos sobre los cuales no hay claridad, por lo cual a solicitud del interesado y en pro de cumplir con los principios constitucionales de eficacia, eficiencia, legalidad y transparencia en la función administrativa, así como evitar posibles errores de interpretación, la Curaduría Urbana Primera eleva solicitud con radicado No. 2017-44270 del 11 de septiembre de 2017 ante esta Secretaría con el objeto de que se resuelvan los siguientes interrogantes:

1. Respecto al Tratamiento de Desarrollo:

- 1.1. *¿Es aplicable la exigencia de Vivienda de Interés Prioritario establecida en el artículo 308 del Acuerdo 287 de 2015, para proyectos en tratamiento de desarrollo, en los que el uso es únicamente comercial o debe entender la curaduría que no es aplicable por contradicción con la norma nacional que regula la misma?*

Previo a resolver la disyuntiva planteada, se hace necesario traer a colación algunos conceptos normativos para aclarar dicho tema así:

El artículo 92, de la Ley 388 de 1997 entre otras disposiciones estableció la obligación para los municipios y distritos de determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social y definir los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. Así mismo, al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, esta misma previsión deberá establecerse en los planes parciales. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Así las cosas es claro que la Ley estableció la obligación para los municipios y distritos de adoptar las medidas necesarias para cubrir el déficit de Vivienda de Interés Social dentro de su jurisdicción, en concordancia con lo anterior, el Decreto 2181 de 2006 compilado en el Decreto 1077 de 2015 determinó que dentro del contenido de los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, **DEBERÁ** entre otros aspectos incluirse la fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el cual en ningún caso podrá ser inferior al 20%,

En desarrollo de tal disposición, el Gobierno Nacional ha expedido los Decreto 4259 de 2007 "Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007" y el Decreto 075 de 2013 y Decreto 1077 de 2015 en los cuales dispone las siguientes alternativas por medio de las cuales el propietario y/o urbanizador podrá dar cumplimiento a la obligación establecida:



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 013

"(...) **1.** En el mismo proyecto. **2.** Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito. **3.** Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto", (negrilla y subraya fuera del texto)

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, estableció como porcentaje mínimo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el 20% sobre el **área útil residencial** de los planes parciales o proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Que en el mismo sentido y en aplicación de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 287 de 2015, en el artículo 308 estableció el porcentaje obligatorio de Vivienda de Interés Prioritario, como instrumentos para asegurar la ejecución de Programas de Vivienda, expresando:

*"**Todo proyecto de vivienda, comercial o con ambos usos, que se desarrolle en suelo urbano o de expansión urbana bajo el tratamiento de desarrollo en cualquiera de las áreas de actividad, deberá prever como carga urbanística local un 20% del área útil del predio para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario**" (negrilla y subraya fuera del texto)*

Que de acuerdo con todo lo señalado es dable concluir que las Leyes 388 de 1997, 1450 de 2012 y 1537 de 2012 previeron la obligación de porcentajes mínimos de vivienda de interés social para los tratamientos de desarrollo y renovación urbana; el Decreto Nacional 075 de 2013 reglamentó los porcentajes mínimos para estos dos tratamientos conforme a las leyes nacionales; y el Plan de Ordenamiento Territorial determinó con sujeción a las disposiciones mínimas establecidas en las normas nacionales, los porcentajes y localización de la vivienda de interés social y prioritario en la ciudad

III. CONCEPTO

De la armonización entre las normas nacionales locales, y teniendo en cuenta que corresponde a las autoridades municipales o distritales establecer los instrumentos y estrategias que permitan dar cumplimiento a la obligación legal de proveer suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que permita solucionar el déficit de vivienda dentro del ámbito de su jurisdicción se tiene que:

- En Villavicencio, solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIP a los proyectos que el Plan de Ordenamiento Territorial les asignó los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, y que se encuentran radicadas en legal y debida forma a partir del 02 de noviembre de 2007 (fecha de entrada en vigencia del Decreto 4259/07) sobre proyectos con uso residencial, o mixtos (residencia y comercio) **DEBERÁN** destinar como carga urbanística local un **20% del área útil residencial** del predio para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 013

Para garantizar que los suelos se destinen efectivamente a la construcción de este tipo de vivienda, se hará la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles que se destinen al cumplimiento de los porcentajes para el desarrollo de vivienda VIP

- Teniendo en cuenta que el municipio no ha reglamentado el fondo compensatorio municipal de Vivienda de Interés Social (VIS) Y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) el promotor, propietario y/o urbanizador **PODRÁ** optar por el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para la provisión de VIP conforme a alguna de las siguientes alternativas:
 1. EN EL MISMO PROYECTO. Para lo cual se deberá indicar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas la localización y alindamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación. Adicional a ello en la constitución de la urbanización y/o de la propiedad horizontal se incluirá expresamente la localización y alindamiento de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación
 2. TRASLADO A OTROS PROYECTOS. Como requisito para la expedición de la respectiva licencia de urbanización se presentará la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos y cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

IV. VIGENCIA

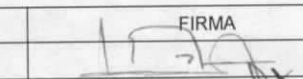
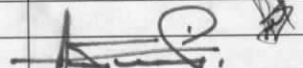
La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la vigencia del Acuerdo 287 de 2015.

Dada en Villavicencio, el

20 OCT 2017

COMUNIQUESE, 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: Abg. Olga Sofía Navarro Hernández	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Andrés Felipe Pérez	Contratista D.O.T	