



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 020

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN DE APLICABILIDAD DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE LA TABLA 44 DEL ARTÍCULO 329 DEL ACUERDO 287 DE 2015

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:

"Artículo 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."

A



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

II. SITUACIÓN PARTICULAR

La Curaduría Urbana Primera en el transcurso del estudio de una solicitud de licencia de construcción, encuentra que existe un vacío normativo por lo que se eleva la solicitud con Radicado No. 2019430612 del 14 de marzo de 2019 ante esta Secretaría con el objeto a que se resuelva el siguiente interrogante:

1. ¿Cuál es o cómo se establece el Índice de Ocupación para aplicar en un proyecto que plantea mezcla de usos, como en este caso, que en primer piso predomina en área el uso comercial, pero en relación con todo el proyecto, se cuenta con mayor área destinada al uso de vivienda?

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

a. Sobre el Índice de Ocupación

El artículo 329 del Acuerdo 287 de 2015 establece que el Índice de Ocupación es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

El índice de ocupación sobre área útil según el uso y el área del lote del proyecto es el siguiente:

USO	ÁREA DEL LOTE (M2)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
VIVIENDA	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
COMERCIO	Menor a 1000	0.75
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
EQUIPAMIENTO	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.60
	Mayor a 5000	0.50

b. Sobre la categorización de los usos del suelo

El artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015, establece que en función de la capacidad de coexistencia y la interrelación con los sistemas estructurantes del territorio, los usos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en cada una de las áreas de actividad, en las siguientes categorías:

- USO PRINCIPAL (PL): Es aquel que determina el destino o función de un Área de Actividad y es señalado como predominante en su intensidad.



- **USOS COMPLEMENTARIOS (CR):** Son aquellos que contribuyen y sirven de soporte para el mejor desarrollo de las actividades de uso principal y se permiten en los lugares del área de actividad que señale la norma, pudiendo estar limitado incluso a una porción de cada edificación.
- **USOS COMPATIBLES (CB):** Son aquellos que no son requeridos como apoyo al funcionamiento del uso principal pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, siempre que no perturbe ni obstaculicen la actividad o función del uso principal y no ocasione peligro para la salud, seguridad, tranquilidad pública y no entre en conflicto con los sistemas estructurantes del suelo urbano y rural,
- **USOS PROHIBIDOS (PH):** Corresponden a los usos no permitidos como complementarios o compatibles a los usos principales que se asignan a un área determinada.

Las tablas 23, 24 y 25 del mismo artículo establecen las intensidades de usos para las diferentes áreas de actividad del suelo urbano.

Es pertinente aclarar que mediante Circular interpretativa No. 14 del 15 de diciembre de 2017, esta Secretaría emitió aclaración entre otras cosas de la aplicabilidad de las intensidades de usos en los proyectos aludiendo que solo se deben aplicar a polígonos que se encuentran en proceso de planificación y que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Has. No obstante, en el caso de Licencias de Construcción de proyectos que establezcan el desarrollo del uso principal en conjunto con el uso complementario y/o compatible, los mismos deberán aplicarse en función de los porcentajes establecidos en las tablas referidas en el apartado anterior.

Una vez analizado el caso de la solicitud hecha por la Curaduría Urbana Primera, se tiene que para el predio identificado con cédula catastral 01-03-0263-0001-000 y matrícula inmobiliaria 230-11432, localizado en área de Actividad Residencial Predominante (según oficio CP-CNU-0002-19 del 18 de enero de 2019), la aplicabilidad de la intensidad de uso se establece en la tabla 23 del Acuerdo 287 de 2015, así:

INTENSIDAD DE USO PARA EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

De acuerdo con la información suministrada por la Curaduría Urbana Primera, el proyecto pretende desarrollar la construcción de una edificación en 4 pisos para 17 apartamentos, sótanos para estacionamientos y 4 locales comerciales en primer piso. En los términos del área de Actividad Residencial Predominante, el proyecto cuenta con la facultad de desarrollar hasta un 35% del total del área construida destinada para uso comercial (únicamente Grupo 1) *df*



Es necesario entender que, lo antes citado más que constituir mezcla de usos representa una acción posibilitada por el Plan de Ordenamiento Territorial al garantizar que exista dinamismo en los proyectos planteados con posibilidad de planteamiento diferentes usos que sean complementarios y/o compatibles al uso principal de acuerdo con el área de actividad en la que se desarrollen.

Po otra parte, el Plan de Ordenamiento Territorial al referirse al Índice de Ocupación, lo hace de acuerdo con el uso que se pretende desarrollar y no incluye un planteamiento desde el área de actividad que vaya a ser desarrollado por el proyecto.

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

III. CONCEPTO.

Respecto al ítem 1 que trata sobre el índice de ocupación que debe aplicarse a los proyectos que aplican la categorización de los usos en proyectos urbanísticos y de construcción, se establece que tanto para los casos de licencias de urbanización como para los de licencias de construcción, se debe tomar como referencia el uso principal que vaya a ser desarrollado en los proyectos, sin perjuicio de la variedad de usos que se implementen; siempre y cuando la misma se encuentre regulada por los porcentajes de que tratan las tablas 23,24 y 25 del Plan de Ordenamiento Territorial.

IV. VIGENCIA.

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

Dado en Villavicencio, el 29 MAR 2019

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dr. NELSON RODRÍGUEZ ORTÍZ
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Olga Sofia Navarro	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	