



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 021

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN PARA TRÁMITE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

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."*

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.



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 021

II. SITUACIÓN PARTICULAR

La Curaduría Urbana Primera en el transcurso del estudio de una solicitud de licencia de Reurbanización EXP. 50001-1-18-1105, encuentra que existe un vacío normativo por lo que se eleva la solicitud con Radicado Interno No. 2019431591 del 18 de marzo de 2019 ante esta Secretaría con el objeto a que se resuelva el siguiente interrogante:

1. Para el caso de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y cuando se pretenda reurbanizar parcialmente la urbanización, se deben aplicar parcialmente las normas para el tratamiento de desarrollo? (Negrilla y subrayado de Curaduría). En caso afirmativo, definir las normas aplicables al caso para determinar su viabilidad, así:
  - 1.1. *Cómo se realiza el cálculo y exigencia de cesiones para el nuevo proyecto teniendo en cuenta que en el Plan de Ordenamiento Anterior (norma de la urbanización inicial), las cesiones se calculaban con base a los coeficientes de equipamiento zonal (0.0667 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) (metros cuadrados de cesión por metro cuadrado de aprovechamiento definidos para el proyecto), y coeficiente de equipamiento local (0.3334 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) metros cuadrados de cesión por metro cuadrado de aprovechamiento definido para el proyecto), sin embargo las cesiones establecidas en el Acuerdo 287 de 2015 (P.O.T vigente) se calculan de manera global con base en el Área Neta Urbanizable (A.N.U), definiendo el 20% para Espacio Público Efectivo, el 7.5% para Equipamiento Comunal y el 1% para Equipamiento Comunitario?*
  - 1.2. *Definir como se determina el aporte de cada uno de los lotes a Espacio Público Efectivo (E.P.E), a Equipamientos Comunales y a Equipamiento Comunitarios, y que tanto de las cesiones originales efectuadas se tienen en cuenta para el nuevo desarrollo o si es posible su modificación, cuál será el trámite requerido para ello?*
  - 1.3. *En caso que la Reurbanización contabilice áreas de espacio público ya cedidas y entregadas al Municipio de Villavicencio sean vías o cesiones A y B, y estas se vayan a modificar a qué entidad del municipio debe solicitarse la autorización para la modificación?*
  - 1.4. *Cómo tomar la diferencia de los perfiles viales construidos con norma anterior y los adoptados en la nueva norma, los cuáles deben ser armonizados, sobre todo teniendo en cuenta que la solicitud de reurbanización se presenta tan solo para unos lotes y no para la totalidad del proyecto?*
  - 1.5. *Cómo contabilizar las densidades permitidas y propuestas con la norma nueva si las áreas a reurbanizar no contemplan toda el área urbanizada inicialmente o debe entenderse el cálculo de la densidad sobre las áreas de los lotes objeto de la reurbanización, esto es los superlotes 1,2 y 5?*
  - 1.6. *Se debe contabilizar la nueva obligación de proveer suelo para V.I.P de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015, o se considera ya cumplida la obligación con el traslado que la urbanización Guayuriba realizó conforme a la Resolución 1350.56.09/173 de 2017 emitida por la Secretaría de Planeación Municipal?*
2. *Definir si es pertinente en estos casos, el cálculo de la participación en plusvalía?*
3. *Qué otras cargas y/o beneficios debe tener en cuenta la Curaduría Urbana al estudiar y tramitar el proceso de Licenciamiento de Urbanización en la modalidad de Reurbanización?*



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 021

4. *Por tratarse de un tema tan importante y para claridad y tratamiento igual frente a la norma, le solicito librar la respuesta de esta solicitud a las dos Curadurías Urbanas de la ciudad.*

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

**a. Sobre las Licencias de Urbanización en la modalidad de Reurbanización**

El Acuerdo 287 de 2015, contempla los procesos de reurbanización únicamente para aquellas zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas en la Modalidad de Redesarrollo para predios localizados en tratamiento de Renovación Urbana.

No obstante, no se puede desconocer lo preceptuado en el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, cuando establece en el numeral 3 lo siguiente:

**“3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.”**

*En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. **Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.***

**Parágrafo.** *La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.”* (Negrilla y Subrayado fuera de texto).

**b. Sobre el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo**

De conformidad con el artículo 247 del Acuerdo 287 de 2015 el Tratamiento de Desarrollo *“Constituye las determinaciones que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo definido en el presente plan o los instrumentos que lo desarrollen y complementen”*

La determinación de las obligaciones urbanísticas establecidas en el reparto equitativo de Cargas y Beneficios deberán establecerse basándose en la norma urbanística vigente (Acuerdo 287 de 2015)



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 021

y para el caso de los procesos de licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización se deberá garantizar el cumplimiento de las nuevas exigencias de cesión (en el caso de aplicarse una nueva norma urbanística) por lo cual el nuevo proyecto urbanístico deberá contener todo lo concerniente al tratamiento de desarrollo en lo relativo a las áreas de actividad donde se ubiquen los predios (tablas 23, 24 y 25 del Acuerdo 287 de 2015), cesiones (tabla 33 del Acuerdo 287 de 2015), densidades e índices de construcción (tabla 36 del Acuerdo 287 de 2015).

**c. Sobre la Obligación de proveer suelo para V.I.P.**

El Ministerio Nacional de Vivienda, Ciudad y Territorio ha emitido una serie de conceptos frente las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas en los proyectos objeto de licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización, atendiendo a que las mismas se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo. Por lo tanto, le es aplicable el porcentaje de suelo que debe destinarse al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).

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 numeral 1 que trata sobre la aplicabilidad de las normas para el tratamiento de desarrollo, se establece que la norma nacional permite la posibilidad de reurbanizar parte de los lotes objeto de la licencia de urbanización o acto de legalización inicial. En dicho sentido, como van a ser reurbanizados parte de los lotes del proyecto inicial, es sobre éstos que deben ser aplicadas en su totalidad las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo 287 de 2015 (Plan de Ordenamiento Territorial) para el tratamiento de desarrollo.

Dicho lo anterior, se procede a conceptuar frente a los ítems desplegados del numeral 1, así:

- Respecto a los ítems 1.1 y 1.2 que hablan sobre el cálculo y exigencia de cesiones para el nuevo proyecto y su determinación para cada uno de los lotes; se tiene que el Acuerdo 287 de 2015 establece el cálculo de las cesiones en un porcentaje del 28.5% sobre Área Neta Urbanizable (A.N.U) con una distribución de 20% correspondiente a Espacio Público Efectivo, 7.5% a Equipamiento Comunal y 1% a Equipamiento Comunitario.

Así las cosas, el nuevo cálculo de las cesiones debe hacerse exclusivamente para los lotes objeto del proceso de Reurbanización, para lo cual primero debe establecerse su participación dentro del A.N.U de todo el proyecto, realizar la asignación total de las cesiones en los porcentajes mencionados previamente y referenciados en la tabla 33 del Acuerdo 287 de 2015 y posteriormente descontar las áreas de espacio público y equipamiento ya entregadas por los lotes.

- Respecto al ítem 1.3, el Decreto 1077 de 2015 (literal b del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8) plantea la posibilidad de redistribuir las áreas públicas existentes siempre y cuando se garantice



**CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 021**

que se cumplan con las nuevas exigencias y cesión y que en ningún caso las mismas sean inferiores a las aprobadas previamente.

De acuerdo con esto, si el proyecto de reurbanización contabiliza áreas de espacio público ya cedidas y entregadas al Municipio sean vías o cesiones; en el caso de vías locales las mismas deben ajustarse a los nuevos trazados en las partes correspondientes a los predios objeto de la reurbanización. Para el caso de las cesiones de espacio público efectivo y equipamiento, el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sin previa autorización del Concejo Municipal de Villavicencio.

Por lo descrito, es recomendable que las nuevas áreas públicas propuestas para cesiones o vías se localicen dentro de las áreas útiles incluidas en la propuesta de Reurbanización.

- Respecto al ítem 1.4, sobre la diferencia entre los perfiles viales construidos con norma anterior y los adoptados en la nueva norma; en el caso de existir diferencia se establece que, para todas las vías en general se debe procurar no generar perfiles disparejos garantizando la continuidad de las calzadas. En cuanto a las vías pertenecientes a cargas locales, se deben plantear de conformidad con las disposiciones de la nueva norma urbana aplicable (Acuerdo 287 de 2015) y en el caso de generar empates con vías ya construidas, el mismo se debe plantear dando continuidad a la calzada vial.
- Respecto al ítem 1.5, en lo relativo a las densidades permitidas y propuestas con la norma nueva, se tiene que al igual que el cálculo de las cesiones para espacio público efectivo y equipamiento, se debe establecer el Área Neta Urbanizable del total de los lotes objeto de la Reurbanización en relación con el proyecto general y sobre el mismo aplicar la edificabilidad establecido en el artículo 305 del Acuerdo 287 de 2015.
- Respecto al ítem 1.6, sobre la contabilidad de la obligación de proveer suelo para V.I.P, se tiene que si bien son aplicables todas las obligaciones pertenecientes al tratamiento de desarrollo, las mismas deben aplicarse proporcionalmente a los lotes o predios objeto del proceso de Reurbanización de tal manera que no se asigne doble carga urbanística al proyecto general.

De acuerdo con esto, se tiene que la carga de VIP se calcula en una proporción del 20% sobre Área Útil residencial del proyecto urbanístico; la cual debe ser calculada nuevamente sobre las áreas útiles del nuevo proyecto únicamente en el caso de que se presente variación del área útil total del proyecto general, de no ser así la carga de VIP ya asignada deberá entenderse como la carga total y su cumplimiento deberá ser verificado.

Respecto al numeral 2, que se refiere al cálculo de la plusvalía, se debe tener en cuenta que como el proceso de Reurbanización involucra predios total o parcialmente urbanizados, con el nuevo desarrollo no se configura un hecho generador de plusvalía en los términos del Acuerdo 287 de 2015 y las normas nacionales de mayor jerarquía. A pesar de lo anterior, corresponde a las curadurías urbanas dentro del proceso de estudio del proyecto de reurbanización, hacer la verificación si el lote o los lotes objeto de la solicitud se localizan dentro del plano 19. *Hechos generadores de plusvalía* del Acuerdo 287 de 2015.



**CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 021**

Respecto al numeral 3, que trata sobre otras cargas y beneficios que deban ser tenidos en cuenta en los procesos de Reurbanización; en los numerales anteriores se ha establecido con claridad que todas las cargas y beneficios que deben tenerse en cuenta son los aplicables para predios localizados en tratamiento de desarrollo. De igual manera se recalca que su cálculo debe hacerse sobre los lotes objeto de la reurbanización.

**IV. VIGENCIA.**

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

Dado en Villavicencio, el 03 de abril de 2019.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE 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: Arq. Andrés Felipe Pérez Rey	Contratista D.O.T	
Revisó: Abg. Olga Sofía Navarro Hernández	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	