



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 0 25

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: INTERPRETACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES EN PROCESOS DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA EN SUELO RURAL CON EXTENSION INFERIOR A LA UAF.

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." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*



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 en cualquiera de sus modalidades solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

## II. SITUACIÓN PARTICULAR

La Curaduría Urbana Segunda en el transcurso de estudio de una solicitud de Licencia Urbanística de Construcción para Vivienda Campesina, encuentra que existe una contradicción normativa entre lo establecido en el numeral 2 del artículo 374 del Acuerdo Municipal 287 de 2015 y lo preceptuado en el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015, por lo que eleva ante esta Secretaría las solicitudes con radicados internos No. 6956, 6957, 6903 de 2019, indicando que:

*"...Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 374 del Acuerdo 287 de 2015, se informe a esta curaduría urbana si de conformidad con el párrafo 1, se ha emitido norma alguna para la reglamentación de UPR – Unidad de Planificación Rural, de ser así informar el Acto administrativo por medio de la cual se adopte.*

*Adicional a lo anterior teniendo en cuenta que en el numeral 2 del artículo 374 del Pot, se establece; **Vivienda en Suelo Rural.***

*Las viviendas en suelo rural deberán contar con las siguientes condiciones:*

*"1 Se permite una (1) vivienda por UAF.*

***2 En predios que cuenten con un área menor se permite una (1) vivienda, siempre y cuando acrediten que el predio tiene dicha extensión con anterioridad a la fecha de adopción del presente Plan...***

***Parágrafo 1.** Las normas determinadas en el presente artículo podrán variar únicamente mediante la adopción de las correspondientes normas a través de las UPR.*

***Parágrafo 2.** La construcción de la vivienda por UAF en cumplimiento del presente artículo, no requerirá de Licencia de Parcelación ni será objeto de cargas urbanísticas. En todos los casos requerirá de Licencia de Construcción."*

*No obstante, lo establecido en el numeral 2 del artículo citado se tiene que la normatividad nacional establece Decreto 1077 del 2015, Parágrafo 4. **Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite.** Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes...*

*Teniendo en cuenta que se presenta un tema de contradicción entre el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio, y lo establecido en el decreto 1077 de 2015... se solicita de manera respetuosa que la interpretación expuesta, se realice para el caso que nos ocupa de conformidad con lo descrito en los artículos 102 de la ley 388 de 1997 y 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015..." (Negrilla y subrayado fuera de texto).*



### III. FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS DE LA INTERPRETACIÓN

Previo a precisar si existe la causal de contradicción planteada por la Curaduría Urbana, se hace necesario analizar lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 374 del acuerdo Municipal 287 de 2015 y lo establecido en el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015 de la siguiente manera:

El párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece:

*“Parágrafo 4º. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes...”*

Ahora bien, el numeral segundo del artículo 374 del acuerdo Municipal 287 de 2015, dispone:

*“Artículo 374º. - Vivienda en Suelo Rural. Las viviendas en suelo rural deberán contar con las siguientes condiciones: ...*

*2 En predios que cuenten con un área menor se permite una (1) vivienda, siempre y cuando acrediten que el predio tiene dicha extensión con anterioridad a la fecha de adopción del presente Plan...”*

Revisados los anteriores fundamentos, para este Despacho efectivamente se configura la causal de contradicción normativa, lo que hace necesario la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial, razón por la cual se emite el siguiente:

### IV. CONCEPTO

Respecto al primer interrogante planteado por la Curaduría Urbana Segunda, se indica que la Administración Municipal no ha emitido norma para la reglamentación de la UPR – Unidad de Planificación Rural, razón por la cual, deben seguirse aplicando las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 287 de 2015 – POT y la Norma Nacional que regula la materia.

Ahora bien en lo referente a la contradicción de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 374 del POT con el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015, para este Despacho resulta claro que las solicitudes de licencia de construcción para vivienda campesina, se podrán realizar respecto de predios que acrediten como extensión mínima la Unidad Agrícola Familiar, sin perjuicio de dar cumplimiento a la excepción dispuesta en párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Como consecuencia, deberá entenderse que la excepción se aplica para **las divisiones realizadas antes de la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003 (junio 16 de 2003), por ser esta norma de superior jerarquía** y no como erróneamente lo estableció el numeral 2 del artículo 374 del Acuerdo Municipal 287 de 2015 (antes de la entrada en vigencia del POT).



Pese a lo anterior, previo a otorgar la respectiva Licencia de Construcción, la Curaduría Urbana deberá verificar que los predios objeto de licenciamiento sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas vigentes.

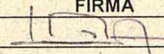

**V. VIGENCIA**

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

Dada en Villavicencio, el **12 1 OCT 2019**

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**NELSON RODRIGUEZ OTRIZ**  
**Secretario de Planeación Municipal**

| NOMBRES Y APELLIDOS                           | CARGO                              | FIRMA   |
|---|------------------------------------|---|
| Vo.Bo: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto | Directora Ordenamiento Territorial |  |
| Revisó: N/A                                   | N/A                                |   |
| Elaboró: Abg. Sofía Navarro Hernández         | Contratista D.O.T                  |  |