

CIRCULAR INTERPRETATIVA N° 028.

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO.

ASUNTO: CONCEPTO SOBRE LA APLICABILIDAD DE LAS TABLAS 23,24 Y 25 DEL ARTICULO 240 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:

"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.

Página 1 de 5

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."

En razón a lo anterior, y 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 Segunda en el transcurso del estudio de una solicitud de Concepto de Norma Urbanística mediante el Radicado N° 50001-2-21-0776 de fecha 19 de mayo de 2021, solicitó de manera específica se aclarara la aplicación de las intensidades de uso contenidas en las tablas 23,24, y 25 del artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015.

Que la Curaduría urbana solicitante determinó los siguientes antecedentes:

"1. En fecha 22 de diciembre de 2017, a través de la circular 014 se concluyó lo siguiente; teniendo en cuenta que no es posible establecer la saturación de cada uno de los sectores que conforman el municipio y que como se mencionó se está proyectando la realización, y por ende, los curadores urbanos y la ciudadanía en general NO ESTAN OBLIGADOS a cumplir con el requisito o exigencia relacionado con la intensidad de uso, salvo que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Ha de área neta urbanizable, o bajo el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo o hasta que se expida el mencionado plan de saturación.

2. Posterior a la circular N°14 del 22 diciembre del 2017, fue expedida la circular N° 20 del 29 de marzo del 2019 en la cual se estableció;

"Respecto del 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.

3. Como consecuencia de reuniones entre la Secretaria de Planeación y los curadores urbanos, se evidenció que las 14 y 20 tenían criterios de interpretación

disimiles frente a la aplicación de las tablas 23, 24 y 25 del artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015, por lo cual se procedió a expedir la Circular Interpretativa N° 26 del 23 del 2019 que estableció;

-Establecer que de conformidad con lo conceptuado en la Circular Interpretativa N° 14, la aplicabilidad de estos porcentajes de intensidad de usos es de obligatorio y total cumplimiento para polígonos que se encuentran en procesos de planificación, y que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo con tratamiento de desarrollo en un área igual o superior a 10 has de área neta urbanizable, o bajo el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo...

-Establecer de conformidad con lo conceptuado en la Circular Interpretativa N° 20 para los casos de licencias de construcción en predios que ya fueron objeto de un proceso de planificación, la aplicabilidad de estos porcentajes de intensidad de uso no es de obligatorio cumplimiento, no obstante, para los casos particulares que contemplen dentro de la respectiva licencia, el desarrollo de usos del suelo complementario y/o compatibles al uso principal, la misma deberá hacerse tomando los porcentajes de las tablas 23, 24 y 25."

De manera previa a la conceptualización este Despacho procede a emitir las siguientes consideraciones:

1. Adicional a las Circulares Interpretativas referidas en la "Situación particular" expuesta por la Curaduría Segunda, al respecto, la Secretaría de Planeación expidió el día 28 de noviembre de 2019 la Circular Interpretativa No. 027 la cual en su parte resolutive indicó:

"III CONCEPTO.

Las intensidades de usos de que tratan las tablas 23, 24 y 25 del artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015, aplican únicamente para los predios localizados en tratamiento de desarrollo cuya ejecución deba efectuarse mediante la actuación urbanística de planes parciales y/o licencias de urbanización."

2. Que el artículo 2 del Decreto 2181 del 2006 incorporado en el Artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 del 2015 establece que mediante los **Planes Parciales** se adoptan entre otras cosas las **intensidades de uso** así:

"Plan parcial: Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones

urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.”

3. En concordancia a lo anterior el artículo 429 del Acuerdo 287 de 2015 establece lo siguiente:

“Artículo 429°. - Planes Parciales.

Es el instrumento de planeamiento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, con el objetivo de definir el desarrollo físico de determinadas áreas que requieren de una intervención estratégica e integral, ubicadas en suelo urbano o de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación del régimen general de usos al que se destina cada área privada resultante, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, a través del reparto equitativo de cargas y beneficios.”

4. Que el Artículo 250 del Acuerdo 287 del 2015 establecieron los casos en los cuales se requiere adelantar Plan Parcial en el tratamiento de Desarrollo así:

“Artículo 250°. - Modalidades de Intervención en el Tratamiento de Desarrollo. Los predios objeto de tratamiento de desarrollo podrán iniciar actuaciones urbanísticas a través de las siguientes modalidades:

1. Plan Parcial. Se aplica para predios con las siguientes características:

- a. Predio o predios localizados en suelo de expansión urbana.*
- b. Predio o predios ubicados en suelo urbano cuya área supera las 10 hectáreas netas urbanizables...”*

5. Que en las tablas 23, 24 y 25 contenidas en el artículo 240 del precitado Acuerdo, se determinaron las intensidades de uso permitidas dentro de las áreas de actividad.

- (i) Área de Actividad Residencial
- (ii) Área de Actividad Moderada
- (iii) Área de Actividad Intensiva
- (iv) Área de Actividad Limitada

En razón a lo anterior este despacho considera que existe una causal de contradicción sistemática que ha establecido confusión en el correcto entendimiento de la norma y por lo tanto se hace necesaria la aclaración e interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial y unificar los criterios establecidos en las circulares interpretativas 014 del 2017, 020 del 2019, 026 del 2019 y 027 del 2019.

III. CONCEPTO.

La aplicabilidad de los porcentajes de intensidades de las tablas 23,24 y 25 del artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015 de usos, aplica obligatoriamente en los siguientes casos:

- (i) *Proyectos localizados en suelo de expansión urbana y cuyo instrumento de planificación es el "Plan Parcial".*
- (ii) *En proyectos localizados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo en un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable y cuyo instrumento es el "Plan Parcial".*

IV. VIGENCIA.

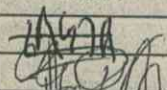
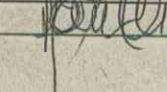
La presente circular rige a partir de su expedición y estará sujeta a la vigencia del Acuerdo 287 de 2015 y deroga todas las disposiciones contenidas en las circulares interpretativas anteriores que le sean contrarias.

Dada en Villavicencio, el 25 de junio de 2021.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MARIO ALBERTO ROMERO ARISMENDY.
Secretario de Planeación.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Arq. Alejandro Serrano Reina	Director de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Oscar F. Quiroga S.	Contratista D.O.T	
Proyectó: Arq. Daniel Arias Duque	Contratista D.O.T	