

CIRCULAR INTERPRETATIVA N° 039

DE: LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO.

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DE UN PREDIO, SOBRE EL CUAL SE PRETENDE ADELANTAR LA CONSTRUCCIÓN DE UN EQUIPAMIENTO SUBESTACIÓN DE BOMBEROS EN LA TOTALIDAD DE UN PREDIO CESIÓN TIPO B.

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.

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 Secretaria de Planeación Municipal en uso de las facultades anteriormente referidas, procedió a verificar la consulta de la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio radicada el día 21 de noviembre de 2022 mediante la nota interna 5370 del presente año, la cual se deriva del estudio del trámite de Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto denominado Subestación de Bomberos Clase 5, correspondiente al radicado N° 50001-22-0131 de 2022.

Dicha solicitud se generó, con el fin de verificar las condiciones urbanísticas aplicables en el predio objeto de licenciamiento y su interacción ante un eventual proceso constructivo de equipamiento antes referido.

En consecuencia, la Curaduría Urbana Primera en su respectiva solicitud, procedió a presentar los siguientes enunciados facticos que soportan la consulta.

1. "Conforme a la Licencia de Urbanización y Construcción en la Modalidad de Obra Nueva para 59 Viviendas Primera Etapa en Multifamiliares del Condominio Quintas de San Jorge aprobada mediante Resolución N° 50001-2-11-0210 del 05 de julio de 2012, el proyecto planteó una Cesión Tipo A de 879,29 M2 y una Cesión Tipo B de 4.500.94 M2, para un total de Cesiones A y B de 5.380.23 M2."

*2. "De acuerdo con el artículo 98 del Decreto 353 de 2000, norma vigente en el momento de expedir la citada Licencia, establece las cesiones Tipo B así:
Coeficiente de Equipamiento Local y Vecinal.
Indica el valor mínimo de área que se aporta en una actuación urbanística con destino al equipamiento público colectivo a escala Local y vecinal y se establece en cero punto treinta y tres y cuatro (0,3334 M2/M2) metros cuadrados de cesión por cada metro cuadrado edificado definido para el proyecto."*

3. "De acuerdo con el artículo 258 del Decreto 353 de 2000, norma vigente en el momento de expedir la citada licencia, establece la distribución de las áreas de cesión tipo B así:

Distribución de las Cesiones Tipo B en Actuaciones Urbanísticas.

Para efectos de la conformación del espacio público efectivo, las cesiones tipo B se distribuirán en globos, de la siguiente manera:

- 1. Un globo continuo correspondiente al 40% se destinará a parque de escala local, del cual hasta un 25% puede corresponder a área libre dura.*
- 2. Un globo continuo correspondiente al 20 % se destinará a la construcción de edificaciones del equipamiento colectivo de escala local.*
- 3. El 40% restante se podrá proveer hasta en diez globos continuos cuya área será equivalente a un mínimo del 4% cada uno, en relación de uno por cada unidad vecinal existente en el proyecto y se destinará a parques de escala vecinal."*

4. "El proyecto presentado para la Subestación de Bomberos, se plantea sobre la totalidad del predio destinado a cesiones tipo A y B."

En razón a los argumentos expuestos, la Curaduría Urbana consultante plantea la siguiente cuestión a resolver:

¿Es posible expedir Licencia Urbanística de Construcción para un Equipamiento "Subestación de bomberos en la totalidad del predio Cesión Tipo B resultante de la Licencia de Urbanización del proyecto Condominio Quintas de San Jorge Resolución N°50001-2-11-0210 del 5 de julio de 2022?"

Presentado el interrogante del párrafo anterior, la Secretaría de Planeación procede a presentar las siguientes consideraciones:

1. Que el artículo 6 del Acuerdo 287 de 2015 contempló el principio de funcionalidad y estableció su alcance en los siguientes términos:

"Artículo 6°. - Objetivo de Funcionalidad.

Organizar el territorio del Municipio a través del mejoramiento sistemático de la movilidad, la construcción y adecuación de equipamientos y la generación, la transformación de la actual estructura urbana y la recuperación del espacio público requerido de acuerdo con la población estimada y bajo los preceptos de desarrollo sostenible."

2. Que, del mismo principio, hacen parte integral entre otras, las siguientes políticas y estrategias:

a. Políticas de Funcionalidad:

2. Organizar la estructura espacial del territorio determinando los usos del suelo bajo los criterios de complementariedad, armonía, funcionalidad, racionalidad e identidad cultural.

7. Mejorar progresivamente la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Villavicencio a través de la localización estratégica y funcional de los equipamientos.

b. Estrategias de Funcionalidad:

13. Promover la localización de nuevos equipamientos de calidad de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Que el Acuerdo 287 de 2015 define a los equipamientos como:

"Artículo 218°. - Definición.

Son el conjunto de espacios, libres o edificados de propiedad pública o privada, destinados a la prestación efectiva de los servicios básicos, de soporte de la ciudad, de movilidad y de servicios públicos, por medio del acondicionamiento, adecuación y/o construcción de la infraestructura e instalaciones necesarias para la satisfacción de necesidades de los habitantes y cuya función es la de facilitar el desarrollo armónico de la colectividad."

3. Que se efectuó un análisis del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 230-173505 y número catastral 50001 01 06 0183 0170 000.

Que mediante nota interna N°1400-19.18/ 265 del 10 de octubre de 2022, la Secretaria de Catastro y Espacio Publico se pronunció frente a las condiciones relativas del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 230-173505 y numero catastral 50001 01 06 0183 0170 000, en lo referente a la condición de área de cesión Tipo B, refiriendo lo que a continuación se enuncia:

"En atención a la solicitud presentada se informa que en virtud de la licencia urbanística, expedida por la Curaduría Segunda, según Resolución N°50001-2-11-0210 del 5 de julio de 2012, del proyecto Quintas de San Jorge, la sociedad Santa Lucia Inversiones y Proyectos Ltda., mediante Escritura Publica No 4.792 del 21 de noviembre de 2012 de la Notaria Tercera realizó la transferencia del dominio del área de cesión tipo B destinada a Equipamiento Público, predio identificado con el folio de matricula inmobiliaria No 230-173505."

9. Lo anterior, denota que se efectuó una transferencia al Municipio mediante la Escritura Publica N°4.792 de 2012. Por otro lado, en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria se evidenciaron las siguientes condiciones, relativas al predio precitado:

"CESION TIPO B con área de 4.500.94 METROS CUADRADOS. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4792, 2012/11/21, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO."

10. Por otro lado, el numeral 2 del artículo 2.3.1.1.1. Decreto 1077 de 2015, reza que:

"2. Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuáles fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6. 1.1.7 del presente decreto."

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o' desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2. del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto."

Por las anteriores consideraciones, exclusivamente el predio objeto de análisis comprende entonces: “un sector antiguo de la ciudad que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos (...) aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción”, toda vez que se enmarca en las condiciones del artículo 2.3.1.1.1. del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, citado con anterioridad.

III. CONCEPTO.

Establecer que para el caso concreto del predio identificado con el número de matrícula 230-173505 y numero catastral 50001010601830170000, el mismo se enmarca en las condiciones del numeral 2 del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, es decir “tiene la connotación de *un sector antiguo de la ciudad que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción*”. Así mismo, presenta una destinación específica como área de cesión Tipo B con un área de 4.500.94 m².

En ese sentido, en el predio objeto de consulta es susceptible de expedición de Licencia Urbanística de Construcción para un Equipamiento “Subestación de bomberos” en la totalidad del predio Cesión Tipo B.

IV. VIGENCIA.

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

Dada en Villavicencio, a los dos (02) días del mes de diciembre de 2022.



ADRIANA GISELA ROJAS PARRA
Secretaria de Planeación

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Leydi Yiseth Pedraza Parra	Contratista Secretaría de Planeación.	
Proyectó: Arq. Alejandro Serrano Reina	Director de Ordenamiento Territorial	
Proyectó: Arq. Oscar Fernando Quiroga Sánchez	Contratista D.O.T	

