

CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 042 DE 2023.

DE: LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO.

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA EL ALCANCE DE LA TABLA 37 DEL ARTICULO 306 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.

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 Segunda de Villavicencio radicada con No. 63958 de 2022, en la cual se elevó una consulta referente a una contradicción en el contenido de la tabla 37 del artículo 306 del Acuerdo 287 de 2015.

En consecuencia, la Curaduría Urbana Segunda de Villavicencio expresa que:

“...Conforme al citado artículo se evidencia que entre el tratamiento de Consolidación Manzana y Plataforma el Índice de Construcción Básico no varía, y que con el índice básico indicado de 1.50 para el tratamiento de plataforma no se lograría una edificabilidad de 5 pisos permitida en el tratamiento de consolidación Manzana...”

Bajo las anteriores premisas este Despacho centrará el objeto de estudio con el fin de verificar si existe una causal de interpretación en estricto cumplimiento del artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

En relación con la precitada consulta, se presentan las siguientes consideraciones por parte de la Secretaria de Planeación Municipal:

Que de conformidad al artículo 2.2.1.1. “Definiciones” del Decreto 1077 de 2015, el Tratamiento Urbanístico de Consolidación se define como:

“...Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes...”

Que el artículo 267 del Acuerdo 287 de 2015, contempló el precitado tratamiento urbanístico, así:

*“...Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que, de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. **Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo**... (Subrayado fuera del texto)”*

Así mismo, el Acuerdo Municipal en mención, en el artículo 268 clasificó el tratamiento de consolidación en tres modalidades, Manzana (CM), Plataforma (CP) y Altura (CA), que a continuación se citan:

*“...1. **Consolidación de Manzana (CM)**. Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.*

2. Consolidación de Plataforma (CP). Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

3. Consolidación en Altura (CA). Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan...”

Aunado a lo anterior, el artículo 306 del Acuerdo 287 de 2015, definió la edificabilidad básica para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre el cual no será exigible cesiones urbanísticas, expresando en índice básico de construcción sobre área útil, así:

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbanístico		Edificabilidad		Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Unico	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y esta define un Índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
	Altura	3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos	
Mejoramiento Integral		1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones.
Conservación		1.50		Hasta tanto sea adoptado el PEMP
Renovación		1.50		Hasta tanto se adopte el Plan parcial el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad

Evidenciando en la anterior Tabla del artículo 306 del precitado Acuerdo Municipal, que la edificabilidad se especifica en tratamiento consolidación en sus modalidades manzana y plataforma en 1.50 del Índice de Construcción Básico, desconociendo que el primero contempla un máximo de 2 pisos (CM) y el segundo de 5 pisos (CP).

Dicho lo anterior, se evidencia una contradicción en la fórmula de calculo de la tabla 37 del artículo 306 del Acuerdo 287 de 2015, circunstancia que hace viable la adecuación de la consulta, toda vez que se enmarca en las causales del artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

En mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación Municipal se emite el siguiente pronunciamiento:

III. CONCEPTO.

Entiéndase que el índice básico de construcción para el tratamiento de consolidación en las modalidades manzana (CM) y altura (CA) se mantienen de conformidad a la tabla No. 37 del artículo 306 del Acuerdo 287 de 2015. Así las cosas, la edificabilidad definida en el número de pisos en la modalidad de plataforma deberá ser proporcional al índice de construcción básico y se definirá de la siguiente manera:

- *La división del Índice de Construcción Básico en el tratamiento de Consolidación en Altura que corresponde a tres punto cinco (3.5) y el número máximo de pisos permitido para este tipo de Tratamiento, es decir siete (7) pisos, corresponde a un índice de edificabilidad de cero punto cinco (0.5) por piso.*
- *Es así como al multiplicar cero punto cinco (0.5) por el número de pisos permitido para el Tratamiento Urbanístico de Consolidación en la modalidad Plataforma correspondiente a cinco (5) pisos, se obtiene como resultado dos punto cinco (2.5) definido como Índice de Construcción Básico.*

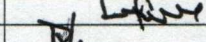



Por las razones antes expuestas, se calculará en los predios inmersos en el Tratamiento de Consolidación en la modalidad Plataforma (CP) un Índice de Construcción Básico (I.C.B) de dos puntos cinco (2.5).

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 veinticuatro (24) días del mes de marzo de 2023.


INGRID VANESSA SANDOVAL ESPINOSA.
Secretaria de Planeación

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Luz Mila Vásquez Casas	Directora Ordenamiento Territorial	
Revisó: Arq. Daniela Vargas Pabón	Contratista D.O. T	
Revisó: Abg. Oscar Fernando Quiroga Sánchez	Contratista D.O. T	
Elaboró: I.C Yesid Camilo Cabezas Suárez	Profesional Especializado D.O.T	
Elaboró: Arq. Alejandra Rojas Gómez.	Contratista D.O.T.	