



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 003 de 2016

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

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."*

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 solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.



## II. Situación particular

Se han venido presentando inquietudes con respecto a que existe una imprecisión frente al tratamiento urbanístico a aplicar en algunos predios de la ciudad de Villavicencio pues a pesar de que en la planimetría se encuentran clasificados dentro del Tratamiento Urbanístico de Consolidación, éstos NO CUMPLEN con los requisitos que el mismo Plan de Ordenamiento Territorial señala deben reunir para aplicar consolidación en cualquiera de sus modalidades.

Para dar mayor claridad al asunto objeto de la presente circular, se estudiará la normatividad vigente y se entrará a conceptuar, así:

### TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

El Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio - Acuerdo 287 de 2015 en el artículo 267 define el **Tratamiento de Consolidación** como aquel que:

*“ **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”* (Negrilla y Subraya fuera de texto).

Por su parte, el Artículo 268 ibídem, identifica las Modalidades del Tratamiento de Consolidación, así:

*“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”* (Mayúsculas, negrilla y subraya fuera de texto).



En igual sentido el Artículo 269, se refiere al **Ámbito de Aplicación** del Tratamiento de Consolidación, así:

**Es el aplicable a las áreas con lotes edificables no edificados o a lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas y reedificadas, ubicados dentro del suelo urbano y que se encuentran identificados en el Plano No. 12 A "Tratamiento Urbanístico Consolidación".**  
(Negrilla y Subraya fuera de texto).

## ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

En cuanto a las zonas y predios que están sujetos a las actuaciones de urbanización, el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.4.1.2 señala:

**"Se someterán a las actuaciones de urbanización TODOS los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto."**  
(Mayúsculas, negrilla y subraya fuera de texto).

Frente al temas, el artículo 2.2.1.1. Ibidem trae las siguientes definiciones:

**"ÁREA O PREDIO URBANIZABLE NO URBANIZADO.** Son las áreas o predios que **no han sido desarrollados** y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

**ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar **un predio o conjunto de predios sin urbanizar** para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. **Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de desarrollo.** Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen **que regulan la urbanización de predios urbanizables NO urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.** (Mayúsculas, negrilla y subraya fuera de texto).

## TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Respecto al Tratamiento de Desarrollo y en armonía con las normas citadas, el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio - Acuerdo 287 de 2015, en sus artículos 247 y 248, señala:



**“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.

**Ámbito de Aplicación...**

El tratamiento de Desarrollo se aplica para predios con las siguientes características:

1. Predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana, que siendo urbanizables AÚN NO HAN SIDO OBJETO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.

...” (Mayúsculas, negrilla y subraya fuera de texto).

Visto lo anterior, el problema a dilucidar es pese a la claridad de las normas citadas, existen en Villavicencio predios que a pesar de que se encuentran identificados en el Plano No. 12 A como sometidos a Tratamiento Urbanístico Consolidación, NO CUMPLEN con el requisito del texto del Plan de Ordenamiento Territorial que señala que **ESTE TRATAMIENTO ES PREDICABLE únicamente a predios urbanos urbanizados y/o edificados**, así como a **lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas y reedificadas**.

Tal circunstancia no se cumple en atención a que dichos predios **nunca fueron objeto de actuación de urbanización y tampoco fueron edificados.**

**III. Concepto.**

Dado que el tratamiento de consolidación es aplicable a **predios URBANOS URBANIZADOS Y/O EDIFICADOS**, es decir, a predios que ya fueron objeto de una licencia de urbanización en tratamiento de desarrollo, debe entenderse que si el predio NO FUE OBJETO de la actuación de urbanización, no puede desarrollarse mediante el tratamiento de consolidación, aun cuando se encuentre en el Plano 12A del Plan de Ordenamiento Territorial, pues como se puede inferir en la norma citada, este tratamiento se aplica en cualquiera de sus modalidades siempre que se trate de predios urbanos urbanizados o edificados.

Así las cosas, todo predio que **no haya sido objeto de desarrollo y en el cual deba ejecutarse la actuación de urbanización** deberá solicitar licencia de urbanismo la cual “se otorgará aplicando las normas del tratamiento de desarrollo”, conforme lo establece las reglas del Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 2.2.2.1.4.1.2 de Decreto Nacional 1077 de 2015.



**IV. Vigencia.**

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

Dada en Villavicencio, el 26 de Agosto de 2016.

**ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON**  
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
VoBo: Arq. Javier Alejandro Ruíz Acosta	Director Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Contratista DOT	