



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 026

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: ACLARACIÓN DE LA CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 14 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2017 Y LA CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 20 DEL 29 DE MARZO DE 2019.

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:

“Artículo 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.”



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 026

De lo anterior se desprende que de ser necesario conforme a las normas anteriormente descritas, la Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio cuenta con la facultad de interpretación normativa en el marco de la expedición de licencias solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

II. SITUACIÓN PARTICULAR

En reunión sostenida en conjunto con los curadores urbanos de la ciudad de Villavicencio y la Secretaría de Planeación Municipal, se evidenció que la información contenida en la Circular Interpretativa No. 14 del 15 de diciembre de 2017 y la Circular Interpretativa No. 20 del 29 de marzo de 2019 contienen criterios interpretativos disímiles apegados a la normatividad vigente frente a la aplicación de las tablas 23, 24 y 25 del artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015.

Previo a conceptuar se trae a colación los principales conceptos que al respecto tiene el Plan de Ordenamiento Territorial y que fueron incluidos en cada una de las circulares interpretativas, así:

a. Sobre el pronunciamiento de la Circular Interpretativa No. 14 frente a la aplicación de las tablas 23, 24 y 25 del Acuerdo 287 de 2015.

Emitida a partir de la solicitud de interpretación normativa hecha por la Curaduría Urbana Primera para el correcto desarrollo de una solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva para dos viviendas en un Bifamiliar en dos pisos con una Unidad de Salud en primer piso.

Posterior al desarrollo de la *SITUACIÓN PARTICULAR*, este despacho conceptuó entre otros aspectos lo siguiente:

*“En lo concerniente a las tablas 23, 24 y 25 del Plan de Ordenamiento Territorial, en las cuales se determinan los porcentajes de intensidad de uso a aplicar en las áreas de actividad, se puede identificar que estos porcentajes **solo se deben aplicar a polígonos que se encuentran en proceso de planificación**, y que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Has de área neta urbanizable, o bajo el tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, siendo el plan parcial el instrumento de planeamiento mediante el cual se definen las directrices urbanísticas que orientan la intervención y en el cual se puede establecer dichos porcentajes, lo cual genera que estas nuevas áreas o sectores del territorio se conciban en una forma armónica y organizada.”*

b. Sobre el pronunciamiento de la Circular Interpretativa No. 20 frente a la aplicación de las tablas 23, 24 y 25 del Acuerdo 287 de 2015.

Emitida a partir de la solicitud de interpretación normativa hecha por la Curaduría urbana Primera para el correcto desarrollo de una solicitud de licencia de construcción para una



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 026

edificación en 4 pisos para 17 apartamentos, sótanos para estacionamientos y 4 locales comerciales en primer piso.

Previo al CONCEPTO sobre la correcta aplicación del índice de ocupación para el proyecto, este despacho incluyó en la SITUACIÓN PARTICULAR, entre otros aspectos lo siguiente:

"b. Sobre la categorización de los usos del suelo

El artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015, establece que en función de la capacidad de coexistencia y la interrelación con los sistemas estructurantes del territorio, los usos se clasifican para efectos de su asignación y reglamentación en cada una de las áreas de actividad en las siguientes categorías:

(...)

Las tablas 23, 24 y 25 del mismo artículo establecen las intensidades de usos para las diferentes áreas de actividad del suelo urbano.

*Es pertinente aclarar que mediante Circular Interpretativa No. 14 del 15 de diciembre de 2017, esta Secretaría emitió aclaración entre otras cosas de la aplicabilidad de las intensidades de usos en los proyectos aludiendo que **solo se deben aplicar a polígonos que se encuentren en proceso de planificación** y que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Has. **No obstante, en el caso de Licencias de Construcción de proyectos que establezcan el desarrollo del uso principal en conjunto con el uso complementario y/o compatible, los mismos deberán aplicarse en función de los porcentajes establecidos en las tablas referidas en el apartado anterior.***

(...)

Es necesario entender que lo antes citado más que constituir mezcla de usos representa una acción posibilitada por el Plan de Ordenamiento Territorial al garantizar que exista dinamismo en los proyectos planteados con posibilidad de planteamiento de diferentes usos que sean complementarios y/o compatibles al uso principal de acuerdo con el área de actividad en la que se desarrollen."

(Negrilla fuera de texto)

Visto lo anterior, para este Despacho se configura la causal de contradicción que hace necesaria la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial y de las circulares 14 y 20, de la siguiente manera:

III. CONCEPTO.

- Reconocer las intensidades de usos plasmadas en las tablas 23, 24 y 25 del artículo 240 del Acuerdo 287 de 2015, como la estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial para garantizar la correcta coexistencia de los usos del suelo y la interrelación con los demás sistemas estructurantes del territorio. *JP*



CIRCULAR INTERPRETATIVA No. 026

- Establecer que de conformidad con lo conceptuado en la Circular interpretativa No. 14, la aplicabilidad de estos porcentajes de intensidad de usos es de obligatorio y total cumplimiento para polígonos que se encuentran en proceso de planificación, y que se encuentren en suelo de expansión urbana, o en suelo urbano con tratamiento de desarrollo con un área igual o superior a 10 Has de área neta urbanizable, o bajo el tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, siendo el plan parcial el instrumento de planeamiento mediante el cual se definen las directrices urbanísticas que orientan la intervención y en el cual se puede establecer dichos porcentajes, lo cual genera que estas nuevas áreas o sectores del territorio se conciban en una forma armónica y organizada.
- Establecer que de conformidad con lo conceptuado en la Circular Interpretativa No. 20, para los casos de licencias de construcción en predio que ya fueron objeto de un proceso de planificación, la aplicabilidad de estos porcentajes de intensidad de usos no es de obligatorio cumplimiento. No obstante, para los casos particulares que contemplen dentro de la propuesta de la respectiva licencia, el desarrollo de usos del suelo complementarios y/o compatibles al uso principal, la misma deberá hacerse tomando como referencia los porcentajes de las tablas 23. 24 y 25.

IV. VIGENCIA.

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

Dado en Villavicencio, el 23 de octubre de 2019.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dr. NELSON RODRÍGUEZ ORTÍZ
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Avellaneda Barreto	Directora de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Abg. Olga Sofia Navarro Hernández	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Lizeth Alejandra Avila Avila	Contratista D.O.T	