

CIRCULAR INTERPRETATIVA N° 038 DE 2022

DE: LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO.

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN PREDIOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO, QUE ESTEN INMERSOS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO QUE NO HAYAN SIDO OBJETO DE ACTUACION DE URBANIZACIÓN, DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 248 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 el día 12 de septiembre de 2022 mediante el radicado interno No 59583 del precitado año, en la cual se elevó una consulta frente a las condiciones de aplicabilidad del tratamiento urbanístico de renovación urbana, en la modalidad de desarrollo, anexándose a la consulta, los siguientes soportes documentales:

Que la interesada elevó una consulta a la Curaduría Urbana Segunda, cuyo despacho emitió respuesta a la correspondiente consulta, mediante el oficio CU2-CE-0400-2022 del 21 de junio de 2022, en el cual se afirma lo siguiente:

"No se encontró Acto Administrativo alguno para el predio con matrícula inmobiliaria N°230- 45148 y cedula catastral N° 010300190001000.

De lo anterior se puede concluir que, en la Curaduría Urbana Segunda de Villavicencio, no se ha realizado tramite alguno para el predio identificado en el escrito".

Por otro lado, mediante el oficio No 0344-22 de fecha 24 de junio de 2022, la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio se pronunció en relaciones a la consulta referente a la existencia de licenciamiento urbanístico previo, en el predio objeto de consulta identificado con matrícula inmobiliaria No 230- 45148 y cedula catastral No 010300190001000, frente a lo cual se conceptuó lo siguiente:

"... me permito informarle que, revisada la base de datos e información entregada para el cumplimiento de mi función como Curadora Urbana Primera de Villavicencio conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.6.5.5 del Decreto 1077 de 2015, y el archivo construido desde mi posesión es decir desde el 3 de agosto de 2021, no se encontró expediente o acto administrativo de licenciamiento expedido y/o en trámite para el predio con cedula castratal N° 010300190001000 y matricula inmobiliaria N°230-45148, conforme establece el articulo 2.2.6.6.5.5 del Decreto 1077 de 2015".

En consecuencia, la Curaduría Urbana Segunda de Villavicencio expresa que de conformidad a los oficios de respuesta frente al predio objeto de consulta se ha demostrado que, sobre el mismo, no se evidencia que se haya aprobado o perfeccionado la actuación de urbanización.

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.

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

1.1. Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, contempló lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. 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.

PARÁGRAFO. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.”

Que el precitado Decreto Nacional en su artículo 2.2.1.1, compiló 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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. 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.”*

Aunado a lo anterior, el Acuerdo 287 de 2015 estableció el ámbito de aplicación del tratamiento de Desarrollo en el siguiente artículo:

“Artículo 248°. - Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo.

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.

2. Predios con procesos de urbanización incompleto donde no se cumplieron las obligaciones legales pertinentes al urbanismo y no se enmarcan dentro del tratamiento de mejoramiento integral ni legalización de asentamientos.”

Que la Circular Interpretativa N° 03 de 2016, emitida por la Secretaria de Planeación, Indicó entre otras cosas, lo que a continuación se referencia:

“Así las cosas, todo predio que no haya sido objeto de desarrollo y en el cual deba ejecutarse actuación de urbanización deberá solicitar licencia de urbanismo la cual se “se otorgará aplicando las normas de 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.”

Que el artículo 250 del Acuerdo 287 de 2015 establece las modalidades de intervención en el Tratamiento de Desarrollo, como se evidencia a continuación:

“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.

2. Licencia de Urbanización. Se aplica para predios localizados en suelo urbano que no requieran de plan parcial de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior del presente artículo.

Parágrafo. *La implementación de plan parcial estará sujeta a las disposiciones previstas en el Decreto Único 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.”*

1.2. Frente al tratamiento de renovación urbana modalidad redesarrollo:

Una vez verificado el tratamiento urbanístico del predio objeto de consulta, se localiza de conformidad al plano N.º 12 Tratamientos urbanísticos del Acuerdo 287 de 2015, en el tratamiento de renovación urbana.

Que el artículo 263 del Acuerdo 287 de 2015 establece el tratamiento de renovación urbana en los siguientes términos:

“Se asigna a zonas ubicadas dentro del suelo urbano, que requieren introducir modificaciones sustanciales al uso y aprovechamiento del suelo y mejorar las condiciones del espacio público, para detener procesos de deterioro físico y ambiental o con el fin de obtener un mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada.

Se consolida a través del desarrollo de los Proyectos Estratégicos (PER) y las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbe) de múltiple naturaleza, que por sus características socio-espaciales generan un efecto renovador en la transformación urbana de la ciudad. Este tratamiento se desarrolla mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo”

Que la modalidad de redesarrollo del tratamiento de renovación urbana:

“Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de usos y aprovechamientos. El presente Plan fija las directrices generales que se desarrollarán para esta modalidad a través de planes parciales. En este tratamiento se permite adelantar la actuación de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.”

Que el artículo 266 y el “Plano 18 modelo de ocupación” del referido Acuerdo, determinan que el predio objeto de la solicitud se encuentra inmerso dentro del proyecto de Renovación Urbana definido PROYECTO INTEGRAL DE RECUPERACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIO PÚBLICO BORDE AMPLIADO MAIZARO en la modalidad de redesarrollo del tratamiento de Renovación urbana.

Que, a la fecha, la Administración Municipal mediante Decreto 067 de 2021, reglamentó el tratamiento de renovación urbana para el desarrollo de Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana (PER) y Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbe) y posteriormente mediante el Decreto 012 de 2022 fue modificado parcialmente.

Que el artículo 49 de la precitada disposición, contempló condiciones urbanísticas diferenciales aplicables a los predios con la condición de no estar desarrollados y/o urbanizados en suelo urbano y que se ubiquen en tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, determinándose las siguientes variables aplicables según el caso:

“ARTÍCULO 49. SITUACIONES URBANÍSTICAS DIFERENCIALES.

Los predios que se localicen en las Operaciones Urbanas Estratégicas y Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana, que presenten la condición de no estar desarrollados y/o urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana deberán adelantar sus procesos de urbanización y/o construcción de acuerdo a lo siguiente:

1. Los predios que se ubiquen en suelo de expansión urbana, tendrán que realizar su planificación a través de Plan Parcial de Desarrollo, en los términos del artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

***2. De conformidad con el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya, 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.”** (Negrita y subrayado fuera de texto original).*

Que en razón a lo anterior, el predio de consulta no ha sido objeto de una actuación de urbanización, ni cuenta con un proceso de urbanización incompleto; donde no se hayan cumplido las obligaciones legales pertinentes al urbanismo y no se enmarca dentro de un proceso de legalización de asentamientos, de tal manera que se adecua expresamente

en las condiciones del artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el artículo 248 del Acuerdo 287 de 2015 y el artículo 49 del Decreto 067 de 2021.

En razón a lo anterior, se materializa una causal de interpretación urbanística, en el sentido en que se elevó la consulta por parte de la referida curaduría urbana y de conformidad a las consideraciones de este Despacho, es plausible afirmar que se concreta una causal de interpretación a la luz del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en el sentido en que se evidencia la existencia de un vacío en el instrumento de planificación, toda vez no se precisa plenamente si aplica el tratamiento de Desarrollo en los predios localizados en Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad Redesarrollo, pese a que los mismos se adecuen plenamente, en lo dispuesto por el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya y el artículo 248 del Acuerdo 287 de 2015

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

III. CONCEPTO.




Los predios con un área inferior a diez (10) hectáreas netas urbanizables localizados en suelo urbano, que tengan la condición de urbanizables no urbanizados, o con procesos de urbanización incompletos (donde no se hayan cumplido las obligaciones legales pertinentes al urbanismo), que no se enmarquen en procesos de legalización, a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, se podrán someter a las actuaciones de urbanización del Tratamiento de Desarrollo mediante licencias de urbanización. Lo anterior de conformidad al artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

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 veintidós (22) días del mes noviembre de 2022.


ADRIANA GISELA ROJAS PARRA
Secretaria de Planeación

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