



20161227150514212873
 COMUNICACIONES INTERNAS
 Diciembre 27, 2016 15:05
 Radicado 2016012873



1070-06-02-01

Sabaneta, 27 DIC 2016

CIRCULAR N° 004 – 2016

DE: SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

PARA: PUBLICO EN GENERAL INTERESADO EN SOLICITUD DE LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

ASUNTO: DEROGATORIA DE LA CIRCULAR 005 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 2015.

LA SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de las atribuciones Constitucionales y legales en especiales las conferidas en la Ley 136 de 1.994, Ley 388 de 1997, la Ley 1551 de 2012, Acuerdo Municipal Nro. 022 de 2009, Decreto Municipal Nro. 342 de 2010 y

CONSIDERANDO:

1. Que el 20 de noviembre de 2015, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial en cabeza de la doctora **NUVEIDA CECILIA RESTREPO NIETO**, expidió la Circular N° 005, a través de la cual interpretó y esclareció que **"la edificabilidad del PLAN PARCIAL CAMINOS DE LA ROMERA se regirá por METROS CUADRADOS MÁXIMOS A CONSTRUIR ASIGNADOS en el DECRETO MUNICIPAL 342 DE 2010."**
2. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1. define que el aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico se mide en metros cuadrados, según el uso que la norma urbanística autoriza para cada inmueble, esto es, la edificabilidad se mide en metros cuadrados, empero, dichos metros o edificabilidad se encuentra limitada por el uso que la norma urbanística le autoriza a cada predio.
3. Que corresponde, gracias a la autonomía Municipal, definir a la Entidad la Norma Urbanística General, a través de la cual, se asignan los usos del suelo y en especial, los aprovechamientos, tratamientos y densidades.
4. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, fue revisado y ajustado mediante el Acuerdo 022 del 9 de septiembre de 2009, en su artículo 171 establece la tabla de normas urbanísticas generales, donde efectivamente, no se hace referencia a densidades, precisamente, porque de ello se ocupó el artículo 161 ibídem, que indica:

Manejo de densidades por zonas en el suelo urbano. Por estar las densidades máximas urbanas definidas por franjas, en una zona se



Palacio Municipal Cra 45 # 71 sur - 24
 Conmutador 288 0098
 Código Postal 055450 Sabaneta (Ant) Colombia
 alcalde@sabaneta.gov.co
 www.sabaneta.gov.co



pueden combinar varias densidades y varias alturas. Las densidades presentan en el Anexo 11, Plano 16 de 20 X_Densidad UrSt, y siguiente cuadro y las alturas en los cuadros sobre Normas Urbanísticas Generales.



Tabla 1: Densidades urbanas

DENSIDADES MÁXIMAS URBANAS		
Tipo	Densidad	Zona
Densidad Alta	≥ 300 viv/ ha	ZIS-1, ZIS-2, ZCS-2, parte de ZCS-1, parte de ZRA-2, ZAM y parte de ZRA-1.
Densidad Media Alta	200 a 250 viv/ha	Parte de ZRA-1, ZRA-3, parte de ZRA-2, parte de ZCS-1 y parte de ZECI.
Densidad Media	100-120viv/ha	Parte de ZRE-1, parte de ZRE-3, parte de ZRE-5, parte de ZRE-6 y parte de ZECI.
Densidad Baja	80 viv/ha	ZRE-2, parte de ZRE-3, ZRE-4, parte de ZRE-5, parte de ZRE-6, ZRE San José y Todas las ZTE

- Que la norma Urbanística General, esto es, el Acuerdo Municipal Nro. 22 del 9 de Septiembre de 2009, claramente estipuló la densidad urbana máxima por franjas, que se constituyen como directrices generales para la adopción de Planes Parciales.
- Que el Decreto N° 342 de 2010, " Por El Cual se Ajusta y Amplia el Plazo de Ejecución del Plan Parcial de Expansión Urbana Caminos de la Romera, adoptado mediante el Decreto 116 de agosto 25 de 2004", dispuso fehacientemente, sin necesidad de interpretación extensiva, por tratarse de un asunto considerado por la norma urbanística general, las densidades aplicables al mencionado Plan Parcial, visible en el artículo 3 del citado Decreto, que informa:

"ARTÍCULO TERCERO: APROVECHAMIENTO. Para el presente Decreto se establece como **APROVECHAMIENTO URBANISTICO BASICO**, el beneficiario urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión a que tienen derecho los propietarios del área de plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales y como **APROVECHAMIENTO URBANISTICO ADICIONAL**, el área máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a quien tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales que describe el artículo 28° del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Palacio Municipal Cra 45 # 71 sur - 24
 Conmutador 288 0098
 Código Postal 055450 Sabaneta (Ant) Colombia
 alcalde@sabaneta.gov.co
 www.sabaneta.gov.co



Escopou



AUB	596958,04 M2	
UNIDAD DE GESTIÓN	APROVECHAMIENTO BÁSICO (Decretos Municipales 116 de 2004, 036 de 2006 y 388 de 2009)	
	SUPERFICIE EDIFICABLE - M2	No. VIVIENDAS MÁXIMAS
UG 1	67.595,73	676
UG 2	42.419,26	424
UG 3	90.776,21	908
UG 4	69.701,94	697
UG 5	48.798,84	488
UG 5A	64.500,00	645
UG 6	45.419,26	454
UG 7	49.088,64	490
UG 8	38.906,16	389
UG 9	17.752,00	162
UG 10	62.000,00	600
UG 11	N/A	N/A
UG 12	N/A	N/A
	596.958,04	5.933,06

En concordancia con las Licencias Urbanísticas ya expedidas, el plan parcial ya desarrollo del aprovechamiento urbanístico básico 398799,95 construidos y un total de 1864 unidades habitacionales.

AUA	1.913.562,93	
UNIDAD DE GESTIÓN	APROVECHAMIENTO ADICIONAL SUPERFICIE MÁXIMA A DESARROLLAR POR U.G.	
	SUPERFICIE EDIFICABLE -M2	No. VIVIENDAS MÁXIMAS
UG 1	196.000	2270
UG 2	200.000	1200
UG 3	180.000	2000
UG 4	160.000	1550
UG 5	400.000	900
UG 5A	55.612	408
UG 6	65.000	550
UG 7	120.000	1300
UG 8	120.000	500
UG 9	33.500	310
UG 10	62.000	600
UG 11	170.945	800
UG 12	150.513	800
	1.913.562,93	(SIC) 13380

PARÁGRAFO 1. Como consecuencia de asumir por parte de los propietarios la cesión y construcción de la vía longitudinal oriental metropolitana, considerada carga general de presente Plan Parcial, la



Palacio Municipal Cra 45 # 71 sur - 24
 Conmutador 288 0098
 Código Postal 055450 Sabaneta (Ant) Colombia
 alcalde@sabaneta.gov.co
 www.sabaneta.gov.co



edificabilidad asignada y que rige el plan parcial a partir de la entrada en vigencia del presente decreto es la establecida en el cuadro de aprovechamiento urbanístico adicional.

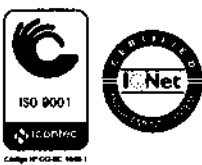
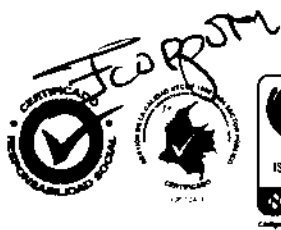


PARÁGRAFO 2. Para la tramitación y posterior expedición de las licencias urbanísticas de las unidades de gestión y proyectos puntuales descritos en el cuadro anterior, se hará necesario que se anexe al trámite de solicitud, el **CONCEPTO FAVORABLE DE EDIFICABILIDAD**, el cual debe ser entregado o expedido por la Gerencia del Plan Parcial o quien haga sus veces. Así mismo la gerencia del plan parcial, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación y desarrollo territorial del Municipio de Sabaneta, podrá trasladar edificabilidad entre unidades de gestión, siempre y cuando no se ejecute la edificabilidad asignadas a cada unidad de gestión". (subrayas del Despacho)

7. Que el artículo 48 de la ley 1437 de 2011, permite corregir errores formales de los actos administrativos, especialmente cuando ellos se enmarcan como aritméticos y en ese orden, el recién citado artículo tercero, cuenta con un yerro en la sumatoria total de las viviendas máximas autorizadas en el Plan Parcial, por lo que se aclarará que el número máximo de viviendas autorizado proviene de la suma total de viviendas autorizadas por unidad de gestión, teniendo que el número correcto de aquellas es de 13.188.
8. Que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 sólo autoriza a un ejercicio de interpretación, más no de normativización (más específicamente, de modificación de las normas urbanísticas vigentes). Ello se colige de la literalidad de la norma en mención, tal como se comprueba a continuación:

*"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 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, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares" [subrayas y negrillas propias].*

9. Que la Circular N° 005 del 20 de noviembre de 2015, al interpretar que " la edificabilidad del PLAN PARCIAL CAMINOS DE LA ROMERA, se regirá por METROS CUADRADOS MAXIMOS A CONSTRUIR ASIGNADOS EN EL DECRETO MUNICIPAL 342 DE 2010", desconoció la norma urbanística general y las normas que lo complementan de suyo, el Plan Parcial Caminos de la Romera y en ese orden se considera que no se trató de una actividad de interpretación de la norma urbanística sino de una modificación, lo que torna su contenido ilegal y por ello, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, debe aclarar que la edificabilidad no solo se mide por el índice de construcción, sino que también exige considerar las densidades o números máximos de vivienda autorizados por el PBOT.
10. Que la Circular N° 005 del 20 de noviembre de 2015, no tiene la capacidad de derogar o modificar lo dispuesto en el Plan Parcial Caminos de la Romera y sus decretos modificatorios, porque repárese que del artículo 15 del Decreto Municipal 116 del 25 de agosto de 2004 y muy especialmente,



Palacio Municipal Cra 45 # 71 sur - 24
Conmutador 288 0098
Código Postal 055450 Sabaneta (Ant) Colombia
alcalde@sabaneta.gov.co
www.sabaneta.gov.co



del artículo 3º del Decreto Municipal 342 del 23 de noviembre de 2010, que establece que la edificabilidad en el Plan Parcial Caminos de la Romera tiene un límite en términos de unidades MÁXIMAS habitacionales.



11. Que la Circular N° 005 del 20 de noviembre de 2015, en tratándose de un acto administrativo de carácter general, puede ser revocado por la autoridad que lo expidió, siempre que aquel, como en el caso concreto, contenga una manifiesta oposición a la Constitución Política o a la ley.
12. Que por encontrarse la Circular N° 005 del 20 de noviembre de 2015, contraria a las disposiciones legales vigentes, de suyo, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Plan Parcial Caminos de la Romera, la misma no ha tenido aplicabilidad en el trámite de expedición de licencias de construcción y demás actuaciones administrativas tramitadas ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

En mérito de lo expuesto, el Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Derogar en todas sus partes la Circular N° 005 del 20 de noviembre de 2015, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta Circular.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aclarar que por la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta y los Decretos que consolidan el Plan Parcial Caminos de la Romera, donde el número máximo de viviendas a licenciar en el mencionado Plan Parcial, es el establecido en el artículo tercero del Decreto 342 de noviembre 23 de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: Aclarar que el número máximo de viviendas autorizadas por el Plan Parcial, establecido en el artículo tercero del Decreto 342 de 2010, llega a la suma de TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (13.188)

ARTÍCULO CUARTO: La presente circular rige a partir de su publicación, la cual se surtirá en la página web del Municipio de Sabaneta y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial. Comuníquese al Gerente del Plan Parcial Caminos de la Romera

Dada en el Municipio de Sabaneta a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016).

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Rafael Antonio Restrepo Ochoa
RAFAEL ANTONIO RESTREPO OCHOA
Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

F. Ochoa

Proyecto: Camilo Chaverra.
Camilo Vergara.
Hugo Caro
Lina Arias
Francisco Restrepo



Palacio Municipal Cra 45 # 71 sur - 24
Conmutador 288 0098
Código Postal 055450 Sabaneta (Ant) Colombia
alcalde@sabaneta.gov.co
www.sabaneta.gov.co

