



Area Metropolitana
Centro Occidente

GACETA METROPOLITANA

COD: 2.2.F.1

VERSION: 01



GACETA METROPOLITANA EXTRAORDINARIA

No.100

Edición: Diciembre 12 de 2017

Junta Metropolitana

JUAN PABLO GALLO MAYA
ALCALDE DE PEREIRA

FERNANDO JOSE MUÑOZ DUQUE
ALCALDE DE DOSQUEBRADAS

JAVIER ANTONO OCAMPO LOPEZ
ALCALDE DE LA VIRGINIA

MARTHA LUCIA ARANGO ANGEL
REPRESENTANTE CONCEJO DE PEREIRA

SANDRA PATRICIA DEVIA RUIZ
DELEGADA DEL GOBIERNO NACIONAL
AREAS METROPOLITANAS

MARTHA CECILIA ALZATE ALZATE
DIRECTORA



Contenido

CIRCULAR

CIRCULAR No 002 DE DICIEMBRE 12 DE 2017 “EXPONE LA INSTANCIA CONSULTANTE, QUE EN EL DECRETO 1036 DE 2010 POR MEDIO DEL CUAL SE APROBO LA UNIDAD DE PLANIFICACION UP 28 PITAL DE COMBIA SE ESTABLECIO LA APLICACIÓN DEL MECANISMO Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO ADICIONAL – A.U.A – (ARTICULO 95 Y 96), PERO NO SE ESTABLECIO LA FORMULA DE LIQUIDACION APLICABLE AL MISMO”



Secretaría de Planeación
-6-

CIRCULAR No. 002 105 DIC 2017

PARA: SECRETARIAS DE PLANEACIÓN – CURADURIAS URBANAS

I. ASUNTO A TRATAR:

Expone la instancia consultante, que en el Decreto 1036 de 2010 por medio del cual se aprobó la Unidad de Planificación UP 28 Pital de Combia se estableció la aplicación del mecanismo y el procedimiento para la solicitud del aprovechamiento urbanístico adicional - A.U.A -. (Artículo 95 y 96), pero no se estableció la fórmula de liquidación aplicable al mismo.

II. ANTECEDENTES:

En atención a la solicitud de liquidación de aprovechamiento urbanístico con radicado No. 26083 de 2016, realizada por la Curaduría Urbana Segunda para los predios PIEDRA GRANDE y EL VERGEL, identificados con las fichas catastrales Nos. 00-09-0005-0134-000 y 00-09-0005-0072-000, y matrículas inmobiliarias Nos. 290-134702 y 290-66666, respectivamente, y a la petición radicada No. 50439 del 30 de octubre de 2017 realizada por el señor LUIS FERNANDO RUIZ PEREZ, en la cual solicita a la Secretaría de Planeación "realizar o legislar" en los términos que le permitan acceder al derecho que tiene de obtener el aprovechamiento urbanístico adicional en sus predios, por no existir la forma o reglamentación que permita concretar la liquidación del AUA.

Para resolver la consulta es importante tener en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 respecto a la interpretación de las normas por parte de las oficinas de planeación, así:

"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



Secretaría de Planeación
-6-

CIRCULAR No. 002 05 DIC 2017

PARA: SECRETARIAS DE PLANEACIÓN – CURADURIAS URBANAS

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.”.

III. CONSIDERACIONES.

Una vez realizado el análisis a la norma mencionada y la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 018 de 2000 y 23 de 2006 POT), y al Decreto Municipal 1036 de 2010, **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL UP28”**, esta Secretaría hace las siguientes consideraciones:

Que la Unidad de Planificación Rural UP 28 Pital de Combia se aprobó mediante el Decreto Municipal No. 1036 de 2010. En dicho Decreto se determina en el artículo 52, las categorías de suelo rural, dentro de las cuales se encuentra la categoría suburbana (Numeral 3), de igual forma en el artículo 59 se definen los sectores normativas para la UP28 y se identifican 11 sectores



Secretaría de Planeación
-6-

CIRCULAR No. 002 05 DIC 2017

PARA: SECRETARIAS DE PLANEACIÓN – CURADURIAS URBANAS

normativos dentro de los cuales está el sector 28 G "Sector suburbano".

Que para dicho sector en el artículo 61 del Decreto 1036 de 2010, se determinó, como parte de las normas urbanísticas para suelo suburbano las DENSIDADES permitidas estableciéndose así:

"Densidad.

La densidad para el suelo suburbano es de 2 viviendas por hectárea (2viv/ha). En caso de condominios se podrá incrementar hasta a 4 viviendas por hectárea neta (4viv/ha), a través del pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional A.U.A." (Artículo 61).

La densidad adicional para condominios sólo aplica para el sector 28G. (...)"

Que el artículo 93 del Decreto 1036 de 2010, contempló los mecanismos de reparto e instrumentos de gestión a aplicar en la Unidad de Planificación Rural 28, que tienen como propósito consolidar el sistema de movilidad, equipamientos colectivos y espacio público, dentro de los cuales constituyó el mecanismo o instrumento del Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA). En el párrafo ibídem, se menciona que para la aplicación de este mecanismo, se debe tomar como referencia lo contemplado en el Documento Técnico de Soporte de la UP rural 28 que hace parte integral del Decreto 1036 de 2010.

Que el artículo 95 del Decreto 1036 de 2010, establece la aplicación del mecanismo Aprovechamiento Urbanístico Adicional, de la siguiente manera:

"Este mecanismo se aplicará en las zonas suburbanas que por sus condiciones de infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público, etc. Puedan soportar una mayor densidad de vivienda. En tal caso se permitirá un aprovechamiento adicional al básico estimado, expresado en términos de Viviendas por hectárea Bruta.





Secretaría de Planeación
-6-

CIRCULAR No. 002 05 DIC 2017

PARA: SECRETARIAS DE PLANEACIÓN – CURADURIAS URBANAS

(...) **PARÁGRAFO 3.** *EL valor a pagar por Aprovechamiento Urbanístico Adicional debe indexarse de acuerdo al I.P.C vigente a partir de la liquidación definitiva.*

PARÁGRAFO 4. *El pago, o el acuerdo de pago del Aprovechamiento Urbanístico Adicional es requisito previo para la expedición de la licencia urbanística.”.*

Que en el artículo 96 del Decreto 1036, se contempló la forma en que debe hacerse la solicitud del Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

Que si bien el Decreto 1036 de 2010 crea el mecanismo del Aprovechamiento Urbanístico Adicional, dentro del articulado que contiene el procedimiento para acceder a dicho instrumento, no quedó establecida la fórmula aplicable para la liquidación del mismo.

Que el artículo 103 del Decreto 1036 e 2010, manifiesta que las decisiones adoptadas en el presente Decreto tienen soporte en las consideraciones y estimaciones determinadas en el Documento Técnico Soporte de la UP rural 28 que hace parte integral del mismo.

Que de conformidad con lo anterior, el punto 14.3.3 del documento Técnico Formulación UP Rural 28 Pital de Combia, contiene la manera en que se aplicaría el mecanismo de Aprovechamiento Urbanístico Adicional, y por lo tanto, se puede sacar del texto la fórmula para la liquidación, la cual corresponde a la operación aritmética de Multiplicar el 4.81% de un Salario mínimo legal mensual vigente por el área neta a subdividir adicional al aprovechamiento básico estimado (Esta área neta se debe expresar en metros cuadrados). El resultado será el valor a cancelar por aprovechamiento urbanístico adicional.



Secretaría de Planeación
-6-

CIRCULAR No. 002 05 DIC 2017

PARA: SECRETARIAS DE PLANEACIÓN – CURADURIAS URBANAS

Que en consecuencia, y obrando en concordancia con la facultad conferida en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 respecto a la interpretación de las normas por parte de las oficinas de planeación, se emite la siguiente doctrina con el fin de suplir el vacío normativo en el Decreto 1036 de 2010 (UP rural 28), respecto de la forma de liquidar el Aprovechamiento Urbanístico Adicional.

IV DOCTRINA.

Por existir vacío normativo en el Decreto 1036 del 2010 que aprobó la Unidad de Planificación Rural UP 28 Pital de Combia, respecto a la manera de liquidar el Aprovechamiento Urbanístico Adicional, y de acuerdo a lo expuesto en las consideraciones la formula a aplicar para obtener el valor a cancelar por AUA, es la siguiente:

SMLVM * 4.81% * ANASA

SMLVM = Salario mínimo legal vigente mensual

ANASA = Área neta (mts²) a subdividir adicional al aprovechamiento básico
Estimado.

CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ LOPERA
Secretaría de Planeación

MICHAEL DE JESUS RAVE TORRES
Subsecretario de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano

Proyectó: Julian Gaviria Hincapié, Abogado contratista

Revisó: Luis Fernando Osorio S., Arquitecto Contratista

Revisó: Carlos Felipe Morales P., Adm. Empresas Contratista

**LA PROFESIONAL ESPECIALIZADA COORDINADORA ADMINISTRATIVA
DEL AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE**

CERTIFICA QUE:

La Gaceta Metropolitana Extraordinaria Número 100 del mes de diciembre de 2017, fue revisada se tuvieron a la vista todos los documentos originales con sus respectivas firmas el cual reunió los requisitos necesarios para su publicación.

Para constancia, se firma a los doce (12) días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete (2017).



DIANA PAOLA OSPINA BARRERA
Coordinadora Administrativa

Elaboró JFSR