

GACETA DISTRITAL



No. **586** • Agosto 13 de 2019

Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla





CONTENIDO

CIRCULAR No 003 (8 de agosto de 2019) 3
Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial

**C I R C U L A R No 003**

- DE:** PEDRO OLIVEROS RODRIGUEZ
Secretario Distrital de Planeación.
- PARA:** Curadores Urbanos y Ciudadanía en General
- REFERENCIA:** Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial
- TEMA:** Trato equitativo fundamentado en el principio de equidad en caso de englobe de predios correspondientes a un mismo tratamiento urbanístico.

Contradicción en normas de Edificación y Englobes (agregación predial por linderos), ausencia normativa para los procesos de segregación predial por linderos (subdivisión y/o reloteo),

La Secretaría Distrital de Planeación, a través de su secretario, se permite expedir la presente Circular, con el propósito de hacer aclaración necesaria sobre un tema puntual teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Decreto Distrital 0212 del 28 de febrero de 2014, en concordancia con normas urbanísticas nacionales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las Circulares tienen como fundamentos legales lo que establece la Ley 388 de 1997 y otras normas que a continuación se transcriben:

Ley 388 de 1997, artículo 102: 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.*

El Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.6.1.4, establece: *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 concordancia con las normas precitadas, el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 de 2014, artículo 7 prevé: *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 la Secretaría de Planeación del Distrito, la cual emitirá su concepto 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. En lo no previsto en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, se aplicarán las normas nacionales legales vigentes.*

OBJETIVO

Se busca establecer lineamientos y unificación de criterios a fin de resolver, por vía doctrinal, la ausencia o la contradicción de normas específicas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, aplicables para el englobe de predios que se localizan en un sector y cuyo tratamiento urbanístico es el mismo.

LA CONSULTA QUE MOTIVA EL PRESENTE ANALISIS

La Curaduría urbana No. 1 de Barranquilla, mediante oficio EXT-QUILLA-19-141185, ha sometido a estudio de la Secretaría Distrital de Planeación, vía consulta, se aclare la aplicabilidad de las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, a partir del estudio y revisión, para el otorgamiento de licencias urbanísticas de construcción, teniendo en cuenta, que al realizar el análisis jurídico de normas urbanísticas, se ha percatado de una situación que resulta contradictoria a partir de que, una norma de carácter especial o excepcional frente a las normas generales, relativa al englobe de predios, desconoce el trato igualitario se le debe dar a todo propietario de lotes, cuando estos se localizan en sectores con tratamientos de consolidación, mejoramiento integral, conservación nivel 3 y renovación urbana por reactivación.

El Curador Urbano, previa citación y transcripción de los artículos 397, 410 y 420 de Decreto 0212 de 2014, mediante el cual se adoptó el actual Plan de Ordenamiento Territorial, solicita o consulta a la Secretaría Distrital de Planeación un pronunciamiento sobre los englobes de predios en jurisdicción del distrito de Barranquilla, ubicados en tratamientos de consolidación, mejoramiento integral, conservación nivel 3 y renovación urbana por reactivación, al no determinar exactamente el POT de Barranquilla, cual área se utilizaría para el cálculo de edificabilidad y altura máxima permitida en un proyecto que tenga las características previamente expuestas; así mismo cómo se calcularía al englobarse predios con niveles de tratamiento diferentes, por ejemplo:

1.- Un predio con tratamiento urbanístico de consolidación, para acceder a una altura deberá contar con un área determinada, entonces el interesado acudirá al englobe y de esa manera logrará obtener el área del predio objeto de englobe, a la de cualquier predio del mismo sector, que ya cuenta con esa área mínima para construir una determinada cantidad de pisos, teniendo el mismo tratamiento; es decir, cuando un lote ubicado en un sector se engloba, con la nueva área resultante podrá acceder a una altura mayor, superando la que correspondía a cada predio individual teniendo en cuenta la nueva área y que el englobe, que es una decisión propia del dominio que se tiene sobre la propiedad de un bien inmueble y, en un trato equivalente, el propietario del lote englobado debería recibir el mismo trato normativo en tratamientos de renovación, mejoramiento integral y consolidación.

2.- Cuáles serán las normas relativas a usos de suelo del predio englobado, si es posible aplicar el numeral 4° del artículo 346 del Decreto 0212 de 2014 el cual dispone:

“CONDICIONES GENERALES PARA LA ASIGNACION DE USOS DE SUELO. La asignación de

usos de suelo urbano deberá ajustarse a las siguientes condiciones generales:

(...)

4- Representación gráfica: Se entenderá que un predio podrá acceder a un uso del polígono normativo en el cual se localice de acuerdo con la cartografía, siempre y cuando se encuentre en, al menos, 60% de su área en el respectivo polígono. De lo contrario, sólo podrá acceder al uso de cada polígono en el que se encuentre en forma complementaria, ajustándose y desarrollando un proyecto de tipo mixto y en cada porción de área el uso permitido". (Subrayado por fuera del texto)

EL PROBLEMA JURIDICO

Las Circulares urbanísticas que se asumen, por parte de las Secretaría de Planeación, sólo son viables jurídicamente, cuando en el ordenamiento urbanístico, se presenta un vacío, o una contradicción normativa para la definición de un caso concreto dentro de la actuación administrativa, en el estudio para el otorgamiento de una licencia urbanística por parte del Curador Urbano, pero el análisis y decisión que se asuma vía Circular, se traduce en doctrina que deberá aplicarse en todos los casos en que los hechos y las situaciones urbanísticas y arquitectónicas sean iguales.

En el caso objeto de estudio, el Curador Urbano, hace un planteamiento jurídico a partir del hecho que según las normas generales del Decreto 0212 de 2014, todo lote o predio, a partir del área que tenga podrá acceder a una determinada altura, sea en tratamientos de consolidación, mejoramiento integral, conservación nivel 3 y renovación urbana por reactivación.

En el mismo Decreto 0212 de 2014, artículo 420; se establece que, cuando se presente un englobe de lotes, podrán unirse consiguiendo así aumentar el área, pero no podrá por ese acto jurídico de unión, alcanzar ambos una mayor altura, porque a cada lote o predio, aunque hayan sido englobados, se le deberán aplicar las normas urbanísticas en cuanto a uso y edificabilidad correspondientes a cada uno.

Otro tema de consulta es respecto a las condiciones generales para la asignación de usos de suelo, en caso de englobes de predios, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 346 del Decreto 0212 de 2014, pero el mismo será tema de otra respuesta.

ANALISIS DE LA SITUACION

La Ley 388 de 1997 en su artículo 100 estableció los principios del régimen normativos del ordenamiento territorial para la adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentaran la expedición de las licencias urbanísticas. Tales principios son: Concordancia, Neutralidad, Simplicidad y Transparencia.

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad, se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia, se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

En este orden de ideas, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, adoptado mediante Decreto 0212 de 2014, estableció que las normas urbanísticas generales de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación dependerán del tratamiento urbanístico y sus categorías en que se ubique determinado predio.

De igual manera, señalo normas sobre englobe de predios, más no de segregación predial por linderos (subdivisión y/o reloteo), lo que constituye una ausencia de norma respecto a los desarrollos de edificabilidad y procesos de mutación catastral, entendiendo estos últimos, como todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, (englobe y subdivisión y/o reloteo) cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro, establecido en la Resolución IGAC 070 de 2011.

ANTECEDENTES.

a. El Plan de Ordenamiento Territorial -POT- Decreto 0212 de 2014-, estableció que las normas urbanísticas generales de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación dependerán del tratamiento urbanístico y sus categorías; en que se ubique determinado predio.

En este orden de ideas, el POT señalo en los siguientes artículos:

Artículo 378. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta la densidad es la siguiente:

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Tratamiento	Nivel de Tratamiento	PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA		
		Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)	Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)
Renovación	Reactivación	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 3000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 3000 M2	0,060	8
		Mayor a 3000 M2	0,020	2	Mayor a 3000 M2 (Solo cuando lo autorice el Plan Zonal)	0,070	40
	Redesarrollo	Conforme al Plan Parcial			Conforme al Plan Parcial hasta máximo 40 pisos		

Artículo 386. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Las normas generales aplicables para esta modalidad de tratamiento serán las siguientes:

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Tratamiento	Nivel de Tratamiento	PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA		
		Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)	Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)
Mejoramiento integral	Nivel 1	Hasta 600 M2	0,010	5	Hasta 600 M2	0,012	5
		Mayor a 601 M2	0,012	5	Mayor a 601 M2	0,040	5
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	5	Hasta 600 M2	0,012	5
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	5	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Mayor a 801 M2	0,020	5	Mayor a 801 M2	0,050	8

Artículo 413. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION. La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de consolidación teniendo en cuenta las diferentes modalidades es la siguiente:

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Tratamiento	Nivel de Tratamiento	PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA			
		Rango Área del Predio (M2)	Densidad (Viv/M2 Predio)	Max. Área	Altura Máxima (Pisos)	Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)
Consolidación	Nivel 1A	Todos	0,010		2	Todos	0,010	2
	Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,010		2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Mayor a 601 M2	0,012		2	Mayor a 601 M2	0,040	5
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010		2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012		2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020		2	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,050	8
		Mayor a 4001 M2	0,020		2	Mayor a 4001 M2	0,050	11
	Nivel 3	Hasta 600 M2	0,010		2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012		2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020		2	Entre 801 M2 y 2000 M2	0,050	8
		Mayor a 2000 M2	0,020		2	Mayor a 2000 M2	0,060	16
	Especial	Todos	Ver Artículos 350 y 353 del Decreto 0212 de 2014			Todos	Ver Artículos 350 y 353 del Decreto 0212 de 2014	

a. En el Artículo 420, El POT estableció:

“Artículo 420. ENGLOBE DE PREDIOS APLICABLE A LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN, MEJORAMIENTO INTEGRAL, CONSERVACIÓN NIVEL 3 Y RENOVACIÓN URBANA POR REACTIVACIÓN. Cuando se presente un englobe de predios las normas urbanísticas en cuanto a usos y edificabilidad serán las establecidas para cada predio; no se exigirán aislamientos laterales entre las edificaciones de predios englobados a excepción del tratamiento de conservación.”

b. De la lectura de los anteriores artículos y sus correspondientes tablas graficas se colige que:

- La altura máxima en número de pisos permitida para una edificación dependerá de su área o superficie del predio.
- En un proceso de englobe de dos (2) o más predios, el área resultante de la mutación catastral no se tendría en cuenta para que el nuevo predio pueda acceder a una altura en pisos superior a la que tenía cada predio antes del englobe.

3. ANALISIS TECNICO-JURIDICO DE LA CONTRADICCION NORMATIVA.

Como lo establece la misma Ley 388 de 1997 en sus principios del régimen normativo del ordenamiento territorial, para la adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias aplicables al caso que se analiza, resulta contradictorio que a un predio con un área determinada, se le permita una altura máxima en número de pisos, mientras que a otro predio producto de un englobe que se logra obtener con un área igual o superior al del primer inmueble, no se le permita el mismo desarrollo de edificabilidad; esta restricción no está en armonía con el principio de neutralidad, el cual establece que, cada propietario (predio) tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

4. **ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO DE LA AUSENCIA DE NORMAS EN LOS PROCESOS DE SEGREGACIÓN PREDIAL POR LINDEROS (SUBDIVISIÓN Y/O RELOTEO),**

El Plan de Ordenamiento Territorial, en su artículo 420 señalo normas para englobes de predios, conocida catastralmente como agregación predial por lindero, esta clasificación de mutación catastral también incluyen la figura de la segregación predial por linderos (subdivisión y/o reloteo), esto último, no fue normatizado directamente por el Decreto 0212 de 2014 -POT-, y mediante la expedición del Decreto Distrital 0076 de 2015, se establecieron normas mínimas para la subdivisión de predios en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación urbana, consolidación y mejoramiento integral, sin embargo, se evidencio la ausencia de la normativa urbanística para los desarrollos de edificabilidad en predios que sean resultado de una segregación predial por linderos (subdivisión y/o reloteo).

CONCEPTO TÉCNICO-JURÍDICO.

1. En atención al principio del régimen normativo del ordenamiento territorial, los nuevos predios que sean el resultado o producto de un proceso de mutación catastral clasificado como agregación predial por linderos o englobes tendrán el mismo tratamiento normativo establecido en los siguientes artículos:

Artículo 378. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Artículo 386. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Artículo 413. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION.

2. Considerando que se ha evidenciado la ausencia de una norma urbanística general referente a las disposiciones técnicas de edificabilidad aplicable a los predios que sean el resultado o producto de un proceso de mutación catastral clasificado como segregación predial por linderos, (subdivisión y/o reloteo)

En atención al principio del régimen normativo del ordenamiento territorial, los predios resultantes de ese proceso de segregación predial por linderos (subdivisión y/o reloteo), tendrán el mismo tratamiento normativo establecido en los siguientes artículos y deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Artículo 378. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Artículo 386. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Artículo 413. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION.

Los procesos de agregación predial por linderos o englobes en el tratamiento urbanístico de conservación se regirán por lo establecido en la Resolución ministerial que adopte el PEMP del Sector "El Prado, Alto Prado y Bellavista" y la Resolución 746 de 2005 del Ministerio de Cultura que adoptó el Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, o la norma que la modifique o sustituya.

Aquellos bienes inmuebles con tratamiento de conservación que no hagan parte de las zonas



patrimoniales -PEMP-, en los procesos de agregación predial por linderos o englobes con otros predios de tratamientos urbanísticos diferente, prevalecerán las normas urbanísticas del inmueble en tratamiento de conservación.

Dado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a los 08 días del mes de agosto de 2019.

PEDRO PABLO OLIVEROS RODRIGUEZ.
Secretario Distrital de Planeación



BARRANQUILLA
**CAPITAL
DE VIDA**

