

CIRCULAR ACLARATORIA 000016

21 MAY 2019

**DE: ARQ. HECTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

**PARA: ARQ. MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA – CURADOR URBANO UNO
ING. GREISMAN CIFUENTES SILVA – CURADOR URBANO DOS
ABG. JUAN MANUEL LOZANO – SECRETARIO DE GOBIERNO
ARQ. CARLOS ALBERTO HOYOS– DIRECTOR GRUPO ESPACIO PÚBLICO**

1.- OBJETIVO

Aclarar y armonizar las acepciones “Concepto de uso del suelo”, “Concepto de norma urbanística”, “Certificado de compatibilidad de uso” y “Concepto de compatibilidad de uso” de que tratan el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión y ajuste Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones” y el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, como quiera que a la fecha surgen interrogantes por parte de las autoridades y de los particulares que ameritan resolver las contradicciones existentes.

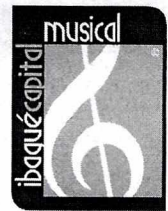
2.- COMPETENCIA

En primera medida, el legislador a través del artículo 102¹ de la Ley 388 de 1997 otorgó a las autoridades Municipales de Planeación la **Facultad interpretativa de la norma urbanística**, aduciendo que en los casos de ausencia de normas exactamente aplicable a una situación o de contradicción en la normativa urbanística, la potestad de interpretación corresponde a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En materia de reglamentación de orden nacional, lo dispuesto previamente fue objeto de reiteración en el artículo 2.2.6.6.1.4 del decreto 1077 de 2015, en tanto que a nivel local dicha facultad fue plasmada en el inciso segundo del artículo 500² del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014. Para el caso particular, existe contradicción en la normativa urbanística según la disposición reglamentaria adoptada por el Gobierno Nacional, "cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí."

1 Ley 388 de 1997. 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.

2 Decreto 1000-0823 de 2014. Artículo 500- "...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 puede ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen."



CIRCULAR ACLARATORIA 000016

21 MAY 2019

En tal sentido, el Alcalde Municipal de Ibagué a través del Decreto 1000-004 del 03 de Enero de 2019³, modificado por el Decreto 1000-0192 del 08 de Marzo de 2019, asignó a la Secretaría de Planeación a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, el deber legal de “Orientar el desarrollo integral sostenible del Municipio, a través del direccionamiento, coordinación y articulación de las políticas públicas, planes y programas, que le permita a la comunidad vivir con bienestar y dignidad”.

En virtud de lo anterior, esta Dirección procede a aclarar lo pertinente de acuerdo a las siguientes:

3.- CONSIDERACIONES

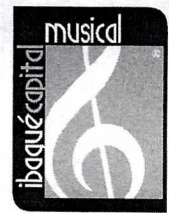
Que el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia define al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, a quien le corresponde, entre otros, prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, **ordenar el desarrollo de su territorio**, promover la participación comunitaria, y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.

Que el artículo 9 de la Ley 388 de 1997, por la cual se modifican la ley 9ª de 1989 y la ley 2ª de 1991, establece que el plan de ordenamiento territorial al cual se refiere el artículo 41 de la ley 152 de 1994, se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la correcta utilización del suelo.

Que el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, por la cual se adoptan normas orgánicas de ordenamiento territorial, establece como competencias del Municipio partiendo de los principios de descentralización, concurrencia y complementariedad, (i) formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, y (ii) reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales.

Que en cumplimiento a lo anterior, a través del Decreto 1000-0823 de 2014 se adoptó la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué, como instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio Municipal, que comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la eficiente utilización del suelo.

3-Decreto 1000-004 del 03 de Enero de 2019, "Por el cual se adopta la estructura organizacional de la Alcaldía Municipal de Ibagué, se definen las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones".



CIRCULAR ACLARATORIA

00016

21 MAY 2019

Que en el artículo 12 del Decreto 1203 de 2017, por medio del cual se modifica el artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto nacional 1077 de 2015, el Gobierno Nacional determina por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar:

"Artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones.

(...)

2. **Concepto de norma urbanística.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

3. **Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

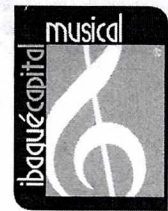
(...)"

Por otra parte, en los artículos 274 y 275 del Decreto municipal 1000-0823 de 2014, se enuncian el **CONCEPTO DE COMPATIBILIDAD DE USO** y el **CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO**, los cuales desarrolla en los siguientes términos:

"Artículo 274.- CONCEPTO DE COMPATIBILIDAD DE USO, UBICACIÓN Y NORMAS MÍNIMAS

De conformidad con la ley 232 de 1995, para el funcionamiento de cualquier actividad dentro del Municipio de Ibagué, el interesado deberá cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo respectivo, la ubicación, intensidad auditiva, medidas de insonorización en el caso de utilización de equipos de emisión sonora, horario, destinación, uso del espacio público, y las normas mínimas. Planeación Municipal o quien haga sus veces, podrá expedir el concepto sobre las mismas a solicitud de parte, el cual no constituye permiso para su funcionamiento. Así mismo, no exonera a su propietario del cumplimiento a los requisitos contemplados por la Ley 232 de 1995, el Decreto Nacional 1879 de 2008 y las normas generales y específicas que regulan de manera particular la actividad a la cual se refiere el concepto emitido.

(...)"



CIRCULAR ACLARATORIA

200016

21 MAY 2019

“Artículo 275.- DISPOSICIONES GENERALES Y ALCANCE DEL CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO

La Secretaría de Planeación Municipal, o quien haga sus veces expedirá el certificado de compatibilidad de uso para todos los predios del municipio teniendo en cuenta dos aspectos:

1.- Para actividades a desarrollar en establecimientos ya construidos.

2.- Para actividades a desarrollar en establecimientos por construir.

(...)”

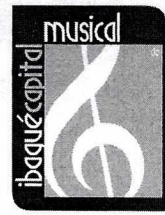
De los textos normativos de carácter nacional y municipal previamente transcritos, se desprenden a priori cuatro actuaciones a cargo de la Secretaría de Planeación, con las cuales se resuelven peticiones específicas de los interesados, orientadas al conocimiento o pronunciamiento institucional sobre el uso del suelo y la edificabilidad a desarrollar en el municipio. Sin perjuicio de lo dispuesto, de las actuaciones anteriores -algunas también en cabeza de los Curadores Urbanos- están enfocadas a satisfacer un mismo propósito, siendo necesaria su unificación como quiera que su vocación se orienta a la regulación de un mismo tema; las actuaciones restantes por su parte, requieren de un pronunciamiento orientado a la precisión de sus alcances y efectos jurídicos, en correcta armonía con otras normas de carácter nacional, verbigracia el parágrafo único de que trata el artículo 85 de la ley 1801 de 2016 -Código Nacional de Policía y Convivencia-.

Con base en las anteriores consideraciones y a la competencia funcional que le asiste a la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible adscrita a la Secretaría de Planeación Municipal, a través de la presente circular se procede a la siguiente:

4.- INTERPRETACIÓN

Lo primero que debe señalarse es que NO EXISTE diferencia alguna entre el “Concepto de uso del suelo” (artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto nacional 1077 de 2015) y el “CONCEPTO DE COMPATIBILIDAD DE USO, UBICACIÓN Y NORMAS MÍNIMAS” (artículo 274 del decreto municipal 1000-0823 de 2014), toda vez que ontológicamente corresponde a pronunciamientos con características similares. Veamos:

- No otorga derechos ni constituye permiso de funcionamiento
- Informa sobre los usos del suelo permitidos en inmuebles localizados en el municipio
- Se expide a cualquier interesado o peticionario, sin requerirse propiedad o posesión del predio
- No exonera del cumplimiento de los requisitos legales para hacer efectivo el uso del suelo
- Se solicita por escrito ante la Secretaría de Planeación o ante las Curadurías Urbanas



CIRCULAR ACLARATORIA 00016

21 MAY 2019

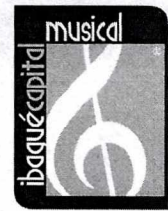
Expuesto lo anterior, debe señalarse que uno u otro trámite -simplificados en adelante bajo el mismo procedimiento administrativo-se resolverá por parte de la Secretaría de Planeación municipal en los términos propios del derecho de petición (artículos 13 y subsiguientes de la ley 1437 de 2011), siendo suficiente para su expedición de los siguientes requisitos formales:

- Diligenciar formato adoptado por la administración municipal, en cuyo contenido resulta obligatorio consignar que se trata de (i) solicitud de Concepto de uso del suelo, (ii) el nombre e identificación del peticionario; (iii) la dirección física y electrónica de correspondencia; y (iv) el folio de matrícula inmobiliaria o cédula catastral del predio objeto de consulta.

En tratándose del Concepto de Norma Urbanística a que se refiere el numeral dos (2.) de que trata el artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto nacional 1077 de 2015, menester es señalar que las consultas sobre edificabilidad, índices de ocupación y de construcción, retiros, antejardines, volumetría y demás consideraciones relacionadas con la norma urbanística aplicable a un predio, tampoco son generadoras de derecho alguno, pueden ser objeto de petición por parte de cualquier interesado, no exoneran del cumplimiento de los requisitos legales para su desarrollo (construcción, urbanización o parcelación) y deben ser solicitadas por escrito.

El formato que adopte la Secretaría de Planeación municipal para el Concepto de Norma Urbanística aplicable a predios localizados en el municipio de Ibagué será el mismo que se utiliza para habilitar las consultas ciudadanas sobre Concepto de uso del suelo o Concepto de compatibilidad de uso, ubicación y normas mínimas. En este caso, resulta obligatorio consignar que se trata de (i) solicitud de Concepto de norma urbanística, (ii) el nombre e identificación del peticionario; (iii) la dirección física y electrónica de correspondencia; y (iv) el folio de matrícula inmobiliaria o cédula catastral del predio objeto de consulta.

La Secretaría de Planeación municipal reitera lo dispuesto en los artículos 5º del decreto ley 151 de 1998 y 2.2.6.1.2.3.3 del decreto nacional 1077 de 2015, en el sentido de que solo el otorgamiento de las licencias, en cualquiera de sus clases y modalidades, determina la adquisición de derechos de parcelación, urbanización o construcción los predios objeto de las mismas, en los términos y condiciones expresados en cada licencia. Y recuerda que ni el concepto de uso del suelo (o concepto de compatibilidad de uso, ubicación y normas mínimas) ni el concepto de norma urbanística conlleva pronunciamiento sobre derechos reales o derechos de posesión inmobiliaria. Una vez adoptado por parte de la Secretaría de Planeación municipal el formato de solicitud de conceptos -de uso del suelo (o concepto de compatibilidad de uso, ubicación y normas mínimas) y



**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO**

CIRCULAR ACLARATORIA

00016

21 MAY 2019

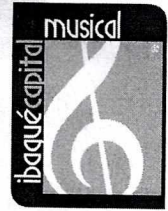
de norma urbanística-, no será exigible el aporte de documentos tales como derechos de petición en formatos o modelos diferentes, ni de anexos tales como declaración de impuesto predial, certificado de nomenclatura, paz y salvos de la Secretaría de Hacienda, certificados de tradición y libertad, entre otros.

Finalmente, en relación al denominado CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO a que se refiere el artículo 275 del decreto municipal 1000-0823 de 2014, debe señalarse que este pronunciamiento, como su nombre lo indica, no se constituye en una simple actuación con alcances informativos, como quiera que refrenda decisiones administrativas previas. En igual sentido, la solicitud del certificado no es general y solo puede tramitarse por aquel que tiene la legitimación como propietario del establecimiento de comercio o como titular del derecho de dominio del inmueble.

La Secretaría de Planeación municipal al expedir dicha certificación, que bien puede emplearse con destino a la Cámara de Comercio, en aquellos casos así exigidos por el artículo 85 de la ley 1801 de 2016 (Código de Policía y Convivencia), deberá corroborar no solo el uso del suelo aplicable al predio, sino también la correcta expedición de la licencia de construcción que aporte el interesado, en la cual resulte claro el uso habilitado para los diferentes espacios arquitectónicos existentes, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes citadas en la respectiva licencia.

Las licencias de construcción allegadas en cualquiera de las modalidades de obra nueva, adecuación, ampliación o modificación, deberán señalar sin excepción alguna, la habilitación respecto al uso del suelo de los predios, para el desarrollo de las actividades que el propietario del establecimiento comercial pretende implementar o para las actividades que de tiempo atrás viene desarrollando, con fundamento en normas urbanísticas que autorizaban su funcionamiento y sin perjuicio de las demás exigencias legales.

En tratándose de los establecimientos ya construidos, podrá solicitarse -previo a la expedición del certificado de compatibilidad de uso-, a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano la visita y rendición de informes que permitan verificar la coincidencia entre el contenido de la licencia de construcción aportada y la ejecución de las obras en el predio. Si se trata de establecimientos por construir, se verificará que la licencia de construcción se encuentre vigente o que se cuente con las respectivas prórrogas y revalidaciones que permiten el desarrollo futuro de la construcción.



CIRCULAR ACLARATORIA

00016

21 MAY 2019

5.- CONCLUSIONES

Sin perjuicio de los aspectos inherentes a cada uno de los trámites administrativos analizados e interpretados en líneas precedentes, brevemente se concluye:

- Para todos los efectos legales, no existe diferencia alguna entre el Concepto de Uso del Suelo de que trata el decreto nacional 1077 de 2015 y el Concepto de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas desarrollado en el decreto municipal 1000-0823 de 2014.
- El Concepto de Norma Urbanística, al igual que el Concepto de Uso del Suelo (o Concepto de Compatibilidad de Uso, Ubicación y Normas Mínimas) es informativo, puede ser solicitado por cualquier interesado, no genera derechos, ni autoriza la ejecución de obras.
- El Certificado de Compatibilidad de Uso se constituye en documento idóneo para refrendar lo señalado en la licencia de construcción (en cualquiera de sus modalidades) previamente expedida y el derecho a destinar el inmueble a los usos que allí están autorizados.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué a los,

21 MAY 2019

HECTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

ISMAEL ANTONIO MOLINA G
D. ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE

Proyectó: JCCV / Abg. Contratista