



## CIRCULAR No. 441

26 de agosto de 2016

**DE:** Secretaría de Planeación

**PARA:** LILIANA GIRALDO GOMEZ  
Secretaria Juridica  
CAROLINA BUSTAMANTE ZULUAGA  
Secretaria de Desarrollo Administrativo  
CAROLINA CARDONA TOBON  
Secretaria (o) de Desarrollo Rural  
JHON JAIRO LEMUS MOSQUERA  
Secretario de Desarrollo Social y Politico  
DIEGO VELASQUEZ GUTIERREZ  
Secretario (a) de Gestión Inmobiliaria  
CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ  
Secretario de Hacienda y finanzas publicas  
MAURICIO RESTREPO LONDOÑO  
Secretario (a) de Infraestructura  
FREDDY ENRIQUE LOPEZ RAMIREZ  
Secretario de Recreacion y Deportes  
LUZ ADRIANA ANGEL OSORNO  
Secretario (a) de Salud y Seguridad Social

**ASUNTO:** CIRCULAR

Cordial saludo,

**CIRCULAR**

**PARA:** SECRETARÍAS DE DESPACHO GERENTES DE INSTITUTOS



DESCENTRALIZADOS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DEPARTAMENTO DE  
CONTROL INTERNO CURADURÍAS URBANAS

### **ANTECEDENTES:**

En atención a la consulta con radicado R-37046 por medio de la cual solicita concepto técnico y jurídico, sobre la norma y usos aplicables en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 290-4904 y fichas catastral N° 01 05-0050-0001-000 ubicado en el sector Bavaria, toda vez que en dicho predio se aplicaría lo establecido en el sector normativo 5O de la unidad de planificación N° 5, el cual remite los Decretos Municipales N° 293 de 2003 y 190 de 2008, correspondientes al Plan Parcial Bavaria, el cual, según concepto de esta Secretaría N° 19928 de mayo 25 de 2015, se encuentra vencido.

Para resolver su pregunta, en primera instancia es preciso 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:

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.

Realizada la precisión anterior, se procede a dar respuesta en el marco de nuestras



competencias a sus preguntas, así:

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira, adoptado mediante el Acuerdo 18 de 2000 y modificado por el Acuerdo 23 de 2006, autoriza la planificación del territorio mediante Unidades de Planificación. En tal sentido se expidió el Decreto 65 del 30 de diciembre de 2009, el cual adoptó la Unidad de Planificación 5 para la zona comprendida por los sectores Lago Uribe, Plaza de Bolívar, Parque La Libertad, Ciudad Victoria, Bavaria, América, Santa Teresita, San Jorge, Primero de Febrero, Los Periodistas, La Paz, entre otros, según la delimitación de la UP5.

Previo a la adopción de la Unidad de Planificación 5 se formuló un Plan Parcial para el sector conocido como Bavaria, el cual fue aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a través del Decreto 293 de 2003 y modificado por el Decreto 190 de 2008.

A la fecha de aprobación de la Unidad de Planificación 5, el Plan Parcial Bavaria se encontraba adoptado y vigente, razón por la cual fue reconocido por esta UP como Plan Parcial aprobado, asignándose el Sector Normativo 5O. En la Ficha Normativa correspondiente al Sector 5O no se establecen normas diferentes a las del Plan Parcial Bavaria y se remite a los Decretos 293 de 2003 y 190 de 2008.

Tanto el tratamiento urbanístico como la zona de asignación de usos definida por la UP5 para los predios del sector de Bavaria es Plan Parcial Aprobado .

Sin embargo el Plan Parcial Bavaria perdió su vigencia, hecho que fue notificado a los Curadores Urbanos, Registradores de Instrumentos Públicos, Dependencias Internas del Municipio de Pereira y al público en general, mediante comunicado emitido por la Secretaría de Planeación relacionado en su solicitud.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial Bavaria perdió su vigencia, y no cuenta con fuerza ejecutoria para producir efectos jurídicos y que la Unidad de Planificación 5 no establece normatividad diferente o complementaria a la definida por dicho Plan Parcial para el sector en mención, se presenta un vacío normativo, al no existir disposición exactamente aplicable, por lo cual y en aplicación del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, se hace necesario expedir una doctrina que establezca la norma aplicable a los predios que conformaban el Plan Parcial Bavaria.

## DOCTRINA

Por existir ausencia de norma exactamente aplicable a los predios que conformaban el Plan



Parcial Bavaria por la situación descrita en los antecedentes, la norma aplicable será la correspondiente al Sector Normativo 5C de la UP5, la cual se encuentra descrita en la Ficha Normativa 5C de la UP5, que hace parte integral del Acuerdo 65 de 2009.

Para los fines pertinentes se anexa ficha normativa del sector 5C

Complementario a lo anterior se aplicarán las normas generales contenidas en la Unidad de Planificación 5, Acuerdo 65 de 2009.

En relación a los parqueaderos, se permitirá dar solución a estos en el mismo predio y/o en los predios colindantes sobre los cuales aplica la presente Doctrina.

Atentamente,

**JHONIER CARDONA SALAZAR**

Secretaria de Planeacion (e)

Reviso : ANDRES SAENZ TABORDA-Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano ✓

Reviso : NATALIA VALLEJO BECERRA-Contratista ✓

Proyectó y elaborado por: Diana Maria Uribe Montoya