

	<b>CIRCULAR REGLAMENTARIA O INFORMATIVA</b>	<b>Espacio exclusivo para el rótulo de radicación</b> R4D1C4D0_1 R4D1C4D0_2 R4D1C4D0_3 R4D1C4D0_4 R4D1C4D0_5
	<b>GESTIÓN ADMINISTRATIVA</b>	
<b>Código:</b> FO-GA-020	<b>Elaboró:</b> Oficina de Desarrollo institucional	
<b>Versión:</b> 1	<b>Revisó:</b> jefe de desarrollo institucional	
<b>Página</b> 1 de 5	<b>Aprobó:</b> Comité técnico de calidad	

**CIRCULAR INTERPRETATIVA ( 06 )  
04 de Noviembre de 2021**

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

**DE:** **CLAUDIA ESTHER CAMARGO GARZÓN**  
Secretaria de Planeación Municipal

**PARA:** **OFICINA DE CATASTRO MULTIPROPOSITO**  
Arquitectos  
Ingenieros  
Constructores  
Funcionarios y contratistas Secretaria de Planeación Municipal  
Inspectores de Policía  
Curadores Urbanos

**ASUNTO:** **INTERPRETACIÓN NORMATIVA PREDIO CENTRO VACACIONAL TELECOM**

**I. OBJETIVO**

El objetivo de la presente circular es interpretar la norma urbanística, conforme al principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios, determinando el uso del suelo, para el predio identificado con la cedula catastral 01-00-0486-0001-000 y matricula inmobiliaria No.157-81470 del Municipio de Fusagasugá.

**II. ANTECEDENTES**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 76 del Decreto 1469 de 2010, compilado en el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto 1077 de 2015 enunciado interpretación de las normas, el cual, dispone lo siguiente:

***“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 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.*

<b>GESTIÓN ADMINISTRATIVA</b>	
<b>Código: FO-GA-020</b>	<b>Elaboró: Oficina de Desarrollo Institucional</b>
<b>Versión: 1</b>	<b>Revisó: jefe de desarrollo institucional</b>
<b>Página 2 de 5</b>	<b>Aprobó: Comité técnico de calidad</b>

*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 relación con el predio denominado *Centro Vacacional Telecom* ubicado en el Municipio de Fusagasugá, es pertinente indicar que en el Acuerdo 09 de 2006 por medio del cual se modifica el artículo 307 del Acuerdo 029 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá, en el que se incluyó dentro del Plan Parcial Zonas Verdes el predio identificado con la cedula catastral 01-00-0486-0001-000 y matrícula inmobiliaria No.157-81470 del Municipio de Fusagasugá.

Que en el Artículo 307 del Acuerdo 029 de 2001, se menciona los planes parciales en el Municipio, y a su vez establece en el numeral VIII Plan Parcial Zona Verde, el cual, establece:

**"Artículo 307. PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**

*Los Planes Parciales en el Municipio de Fusagasugá se asimilan en este POT como Fusagasugá Siglo XXI y se entenderán de acuerdo a lo establecido en el Plano de Planes Parciales. (Ver Plano No 22).*

**A. Definición.**

*Fusagasugá Siglo XXI. Son grandes porciones de territorio urbano y de expansión específicamente delimitadas en este Plan que tienen características urbanísticas particulares, que permitirán realizar intervenciones de gran escala, posibilitando el mejoramiento en infraestructura vial y de servicios públicos, y ofertando equipamiento que no sólo se constituye en auto abastecedor sino que permitirá impactar en su entorno.*

**B. Localización**

*La localización de Fusagasugá Siglo XXI, está determinada por las zonas de conservación, renovación y futuro desarrollo dentro del actual perímetro urbano, por otra parte la zona de expansión y el suelo suburbano, teniendo en cuenta su futura relación e impacto con el tejido urbano existente y la ciudad. Éstas deben definirse teniendo en cuenta los siguientes criterios:*

- Sectores periféricos a la trama urbana existente:
- Sin tejido urbano existente
- Con tejido urbano existente (vecindad) a remodelar o impactar
- Con ordenación a replantear

*Grandes áreas con cierto nivel de autonomía en función a su tamaño.*

- Sobre territorio sin ningún desarrollo - Sobre territorio a replantear.

**C. Delimitación**

*Fusagasugá Siglo XXI, debe estar delimitada en toda la extensión de su ámbito y hacer clara referencia a su localización dentro de un contexto que las relacione con el resto de la zona o sector donde está inscrita, como con el conjunto de la ciudad. Las zonas delimitadas como Fusagasugá Siglo XXI son:*

	<b>CIRCULAR REGLAMENTARIA O INFORMATIVA</b>	<b>Espacio exclusivo para el rótulo de radicación</b> R4D1C4D0_1 R4D1C4D0_2 R4D1C4D0_3 R4D1C4D0_4 R4D1C4D0_5
	<b>GESTIÓN ADMINISTRATIVA</b>	
<b>Código: FO-GA-020</b>	<b>Elaboró: Oficina de Desarrollo institucional</b>	
<b>Versión: 1</b>	<b>Revisó: jefe de desarrollo institucional</b>	
<b>Página 3 de 5</b>	<b>Aprobó: Comité técnico de calidad</b>	

(...)

### **VIII. FUSAGASUGÁ SIGLO XXI – PLAN PARCIAL ZONAS VERDES**

*Sectores escogidos para el mejoramiento del espacio público y más específicamente el faltante de zonas verdes a que tiene derecho la población, teniendo en cuenta que se requieren 15 metros cuadrados por cada habitante. De acuerdo al plano de zonificación de usos del suelo urbano (Ver plano No 13) y el plano de Planes Parciales (Ver plano No 22) se ubican dentro del perímetro urbano, así:*

*PREDIO FAMILIA URIBE COSTADO NORTE CALLE 5ª - BARRIO EMILIO SIERRA  
 PARQUE COBURGO – COLISEO DE FERIAS  
 PREDIO LA SULTANA – BARRIO LUXEMBURGO  
 PREDIO EL CÓNDOR – BARRIO COMUNEROS  
 PREDIO EL VERGEL – BARRIO MANILA  
 SECTOR DE MOSQUERAL – MANILA  
 ANTIGUO HOTEL MANILA Y COLINAS  
 PREDIO FAMILIA PRYOR – LA VENTA  
 PREDIO CAMINO A LA PALMA CALLE 1- BARRIO LOS CEDRITOS  
 ZONA DE EXPANSION - LA VENTA.*

*Usos principales: Zonas verdes, parques, jardín botánico.  
 Usos compatibles: UNIDS.  
 Usos incompatibles: Industria, comercio y vivienda.  
 Índice de Ocupación 20 %.  
 Índice de construcción: 40 %*

**PARAGRAFO No 9:** *Las zonas o áreas susceptibles de participación en plusvalía por decisiones sobre localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, Obras Públicas, mejor aprovechamiento, las determinaciones de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área urbana y en general a todas las políticas e instrumentos relativos al uso del suelo se determinarán con precisión de acuerdo a los estudios y afectaciones que resulten por los planes parciales.”*

Ahora, mediante el Acuerdo Municipal No. 09 de 2006 “Por medio del cual se modifica el artículo 307 del Acuerdo 029 de 2001”, se retiró del artículo 307 del Acuerdo 029 de 2001, en el numeral 8º, Fusagasugá siglo XXI Plan Parcial, Zonas Verdes, los predios denominados Antiguo Hotel Manila, y en su reemplazó se incluyó el predio denominado CENTRO VACACIONAL DE TELECOM, ANTIGUO SAN RAFAEL DEL CAMPO, identificado con la cedula catastral No. 01-00-0486-001-000 con un área del predio de 60.773 M2 propiedad de Telecom en liquidación.

En consecuencia de lo anterior, se puede determinar por este Despacho, que para cumplir con lo establecido en el Acuerdo 029 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial modificado por el Acuerdo 09 de 2006, consecencialmente es imprescindible la adopción del respectivo plan parcial, como se encuentra establecido en la Ley 388 de 1997, donde se defina la reglamentación urbanística y aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción, en el caso en concreto para el predio denominado Centro Vacacional Telecom.

Si bien es cierto, el Municipio a través de su representante legal emitió el Decreto 120 de 2007, persiguiendo la finalidad resaltada en el párrafo anterior, también es cierto que el

<b>GESTIÓN ADMINISTRATIVA</b>	
Código: FO-GA-020	Elaboró: Oficina de Desarrollo institucional
Versión: 1	Revisó: jefe de desarrollo institucional
Página 4 de 5	Aprobó: Comité técnico de calidad

mismo fue excluido del ordenamiento jurídico, por sentencia ejecutoriada de un juez contencioso administrativo.

El Plan de Ordenamiento Territorial vigente, no define reglamentación urbanística que se aplique al predio en comento, en el evento en que no se adopte y ejecute el respectivo Plan Parcial Zonas Verdes. Esta situación genera un vacío normativo, ya que todos los predios deben tener una previsión normativa que regule, entre otros, usos y densidades para su aprovechamiento, que conlleva a que no exista una norma exactamente, en los términos del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, aplicable al presente caso.

Por otra parte, revisada la base de datos y el archivo de la Secretaría de Planeación, se encontró que el predio identificado con la cedula catastral 01-00-0486-0001-000, ubicado en la dirección Avenida de las Palmas No.17, cuenta con licencia de construcción expedida por este Despacho, mediante el proyecto No.7281, en su momento con observancia de la normatividad municipal que se encontraba vigente, esto es, el Acuerdo 034 de 1989.

Que revisado el proyecto No. 7281, reposa demarcación solicitada en su momento por la Empresa Nacional de Telecomunicaciones mediante la Radicación 302, de fecha 31 de octubre del año 2000, del predio identificado con cedula catastral No.01-00-0486-0001-000, dirección Avenida de las palmas No. 17, el cual, indica:

*Normas urbanísticas:*

*Zonas: De densidad baja*

*Uso principal: Recreacional*

*Uso Complementario:*

*Densidad: Baja*

*Área mínima del Lote: 22.443 M2*

*Frente mínima del Lote: 100 mts*

*Área de ocupación: 30%*

*Aislamiento posterior: Y laterales mínimos de 5.00 mts de los linderos*

*Aislamiento anterior: 5.00 mts*

*Numero máximo de pisos: Dos y altillo retrocedido 2.0 mts de las fachadas*

*Altura mínima al primer voladizo: 2.40mts*

*Voladizo máximo permitido: 0.80 mts*

*Índice de construcción: 70%*

*Demarcación Vial:*

*Por la carrera 17*

*Anden 2.50 mts*

*Calzada 7.00 mts*

Teniendo como observaciones: *Por la avenida las palmas la línea de demarcación de ubicara a 23.50 Mts del eje del separador central.*

Igualmente, como se indicó anteriormente, el predio cuenta con licencia de construcción No. 019 de fecha 27 de Julio de 2001, propietario Empresa Nacional de Teléfonos-Telecom, dirección Avenida de las palmas No. 17, la cual, se concedió para: Construir una cabaña vacacional de acuerdo con los planos aprobados y sellados por esta oficina una planta, autorización urbanística que fue otorgada en vigencia del Acuerdo 034 de 1989.

Que la normatividad en materia urbanística establece que para tramitar una licencia de construcción de un inmueble debe contar de manera previa con licencia de urbanización, entonces, en relación con el inmueble citado cuenta con licencia de construcción aprobada por esta Secretaria, y debido al principio de legalidad se presume que anteriormente a la

	<b>CIRCULAR REGLAMENTARIA O INFORMATIVA</b>	<b>Espacio exclusivo para el rótulo de radicación</b> R4D1C4D0_1 R4D1C4D0_2 R4D1C4D0_3 R4D1C4D0_4 R4D1C4D0_5
	<b>GESTIÓN ADMINISTRATIVA</b>	
<b>Código: FO-GA-020</b>	<b>Elaboró: Oficina de Desarrollo institucional</b>	
<b>Versión: 1</b>	<b>Revisó: jefe de desarrollo institucional</b>	
<b>Página 5 de 5</b>	<b>Aprobó: Comité técnico de calidad</b>	

expedición de la licencia No. 019 se contaba con la respectiva licencia de urbanización por ser requerida para realizar el trámite de licencia de construcción.

### III. INTERPRETACIÓN Y ALCANCE

Conforme al artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto 1077 de 2015, corresponde a la Secretaría de Planeación del Municipio la facultad de, interpretar la laguna normativa en la que se encuentra la calificación del uso del suelo aplicable al predio en cuestión.

Para el efecto, según lo identificado en los antecedentes, el inmueble identificado con la cedula catastral 01-00-0486-0001-000 y matricula inmobiliaria No.157-81470 ubicado en el Municipio de Fusagasugá, cuando fue propiedad de la Empresa extinta Telecom presentó solicitud de licencia de construcción de fecha 25 de noviembre de 2000; proyecto bajo radicado No.7281, que fue tramitado conforme al acuerdo 034 de 1989 "*Estatuto Urbano de Fusagasugá*".

El proyecto mencionado fue aprobado con la licencia de construcción No. 019 de fecha 27 de Julio de 2001, siendo titular la Empresa Nacional de Teléfonos-Telecom, para "*Construir una cabaña vacacional de acuerdo con los planos aprobados y sellados por esta oficina una planta*"

La citada licencia de construcción, fue tramitada y expedida conforme a lo establecido en el Acuerdo 034 de 1989. Ahora, al tener el predio licencia de construcción aprobada, con la cual, se autorizó la construcción de cabaña vacacional conforme a los planos aprobados y sellados por esta oficina, y al no contar el Municipio con Plan Parcial vigente como quedó expuesto en los antecedentes, se determina que, efectivamente el predio cuenta con la legalidad de la licencia aprobada y ejecutada, siendo la norma aplicable, el Acuerdo 034 de 1989, por haberse adelantado las actuaciones urbanísticas conforme a esta disposición normativa.

Aunado a lo anterior, al revisar los usos del suelo y densidades definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, definidos para enmarcar la adopción del respectivo Plan Parcial Zonas Verdes, resulta evidente que estos se articulan y guardan relación con los definidos en el Acuerdo 034 de 1989, razón por la cual, la norma urbanística vigente, hasta tanto se expedida el respectivo instrumento normativo intermedio (Plan Parcial), debe ser esta. (Acuerdo 034 de 1989).

Cordialmente,

  
**CLAUDIA ESTHER CAMARGO GARZÓN**  
Secretaria de Planeación Municipal.

**GESTION DOCUMENTAL:**

Original: Destinatarios

Copia: 1 Archivo

Archivo Sistematizado/DOCUMENTOS/PLANEACIÓN/2021.

Proyecto y elaboro: Helen Reyes – Profesional de apoyo / Contratista / Secretaria de Planeación

Reviso: Dr. Mauricio Arnovi López/Dirección Recursos Físicos/ Secretaria Administrativa

Revisó: Dr. Francisco Cuervo del Castillo/ Asesor externo.

Reviso: Arq. Carlos Humberto Novoa / Director de Informacion y Planificacion Territorial

Aprobó: Arq. CLAUDIA ESTHER CAMARGO GARZÓN / Secretaria de Planeación

