

GACETA DISTRITAL



No. 573 • Mayo 10 de 2019

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





CONTENIDO

CIRCULAR No.001 DE 2019	3
POR LA CUAL SE PRECISAN ALGUNOS ASPECTOS PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS PÚBLICOS, UNA VEZ VERIFICADO O DEFINIDO SU USO PREEXISTENTE Y SOBRE LA EXIGENCIA DE PLAN DE MITIGACIÓN Y PARQUEADEROS.	



DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

CIRCULAR No.001 DE 2019

**POR LA CUAL SE PRECISAN ALGUNOS ASPECTOS PARA LA RECONSTRUCCIÓN
Y/O REMODELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS PÚBLICOS, UNA VEZ
VERIFICADO O DEFINIDO SU USO PREEXISTENTE Y SOBRE LA EXIGENCIA DE PLAN
DE MITIGACIÓN Y PARQUEADEROS.**

DE: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.
PARA: CURADORES URBANOS Y CIUDADANÍA EN GENERAL
TEMA: **USO PREEXISTENTE Y EXIGENCIA DE PLAN DE MITIGACION Y
PARQUEADEROS A ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS PUBLICOS -
CONTRADICCION Y VACIO NORMATIVO.**

La Secretaría Distrital de Planeación, con fundamento en las competencias otorgadas por la Ley 388 de 1997; el Decreto 1077 de 2015, 'Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Acordal 0212 de 2014 'Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032' y el Decreto Acordal 0941 de 2016, mediante el presente instrumento legal se permite precisar el alcance e interpretación de los artículos 130, 412 numeral 4 y 418 del Decreto 0212 de 2014 en cuanto a las solicitudes de licencia de construcción solicitadas por la Secretaría de Educación Distrital para la reconstrucción y/o remodelación de equipamientos educativos públicos de instituciones educativas de propiedad del distrito de Barranquilla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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.

EL Artículo 2.2.6.6.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala: “que los curadores urbanos deberán actuar en completa coordinación entre ellos mismos y con las entidades que intervienen en el desarrollo municipal o distrital”.

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 la reconstrucción o remodelación de equipamientos educativos públicos, una vez verificado o definido su uso preexistente y si obliga a la exigencia de un plan de mitigación y parqueaderos.

LA CONSULTA QUE MOTIVA EL PRESENTE ANALISIS

La Curaduría urbana No. 2 de Barranquilla, ha sometido a estudio de la Secretaría Distrital de Planeación, vía consulta, se aclare la aplicabilidad de las normas urbanas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, en razón a los proyectos presentados por la Secretaría Distrital de Educación para desarrollar obras que mejorarán las edificaciones institucionales existentes en el Distrito Especial de Barranquilla, respecto al cumplimiento de parqueaderos.

Lo anterior, expone la Curadora Urbana, teniendo en cuenta que, al realizar el análisis jurídico para definir las solitudes de licencias radicadas, se encuentra con una situación que resulta contradictoria a partir de una norma de carácter especial o excepcional frente a las normas que, sobre el tema tiene el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla Decreto 0212 de 2014.

La consulta objeto de análisis, se funda normativamente en lo dispuesto en el artículo 412 numeral 4 que hace referencia a los predios institucionales según el texto que sigue:

“Corresponde principalmente a aquellos predios institucionales que se encuentran dentro de cualquier tratamiento que se considerarán preexistentes y mantendrán sus condiciones, independientemente de los cambios en los polígonos normativos en los que se encuentren y los cuales deberán mantener los usos que les dieron origen, sin perjuicio de la posibilidad de cambio de uso en el polígono en el que se encuentren a través de un Esquema Básico de Implantación presentado ante la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad a lo señalado en el artículo 418”.

Frente a la totalidad de los proyectos de modificación, ampliación, reconstruc-

ción o construcción de la infraestructura educativa radicados a la Curaduría por parte de la Secretaría Distrital de Educación, en representación del Distrito Especial de Barranquilla, se observa que dichas instituciones han adquirido por sus años de funcionamiento (preexistencia) (sic), la facultad de mantener sus condiciones, independientemente de los cambios que se efectúen a sus polígonos respectivos, detallando además, que todos los inmuebles donde se proyectan desarrollar las obras hacen parte de la masa de activos inmuebles de la entidad territorial; sin embargo, muy a pesar de su preexistencia, se ha tenido que solicitar que acudan ante la Secretaría de Planeación Distrital, lo que conlleva a que se le reconozcan y definan el uso preexistente y la posterior presentación y aprobación de un Plan de Mitigación.

El artículo 418 se refiere a las edificaciones en consolidación especial y el texto es el siguiente: *“NORMAS PARA EDIFICACIONES ESPECIALES. Las edificaciones a las que se les haya aplicado esta modalidad del tratamiento de consolidación se considerarán preexistentes y mantendrán sus condiciones independientemente de los cambios en los polígonos normativos del presente decreto y deberán mantener los usos y normas de edificabilidad que les dieron origen”*.

Concluye la Curadora Urbana, que según el artículo 418 transcrito, se detalla que no sólo las porciones de terrenos institucionales adquieren como derecho real su preexistencia, sino que de igual modo ocurre para las edificaciones que hayan sido gestadas previo a la entrada en vigor el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y que para estas estructuras existe la viabilidad de mantener sus usos y normas de edificabilidad que adquirieron desde la su entrada en funcionamiento.

Con el análisis que precede, la Curadora Urbana No. 2 de Barranquilla, consulta: 1.- De acuerdo al texto de las normas citadas y transcritas, artículos 412 y 418 del Decreto 0212 de 2014, ¿el uso de suelo para los predios institucionales ya está resueltos como preexistentes?

2.- Mantener las condiciones “(...) independientemente de los cambios en los polígonos normativos en los que se encuentren, los cuales deberán mantener los usos que les dieron origen (...)” implica no exigir Plan de Mitigación ni establecer parqueaderos al proyecto?

EL PROBLEMA JURIDICO

1. ¿De conformidad con lo dispuesto en los artículos 130, 412 numeral 4 y 418 del Decreto 0212 de 2014 la expedición de las licencias de construcción para la reconstrucción y/o remodelación de equipamientos educativos de instituciones educativas de propiedad del distrito de Barranquilla deberán contar con uso institucional preexistente y plan de mitigación aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación?

2. ¿las licencias de construcción para la reconstrucción y/o remodelación de equipamientos educativos de instituciones educativas de propiedad del distrito de Barranquilla deberán prever un porcentaje del área a intervenir para destinarlo a parqueaderos?

ANALISIS DE LA SITUACION.

Las circulares urbanísticas que se asumen, por parte de las Secretaría Distrital de Planeación, sólo son viables jurídicamente, cuando en el ordenamiento urbanístico, se presentan 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. En el caso que nos ocupa, la Curadora Urbana, hace un planteamiento jurídico a partir del hecho que según las normas generales del Decreto 0212 de 2014 todo proyecto de construcción, en las diferentes modalidades, y según el uso de suelo, deberá prever un porcentaje de su área a intervenir para destinarlo a parqueaderos.

En el caso de unos establecimientos de educación del Distrito de Barranquilla para efectos de poder solicitar una licencia urbanística de construcción, se procedió inicialmente, ante la Secretaría de Planeación de Barranquilla a definir el uso preexistente y de ser favorable, implica la presentación de un Plan de Mitigación para corregir o atenuar al máximo los impactos negativos que el funcionamiento del establecimiento cause u origine en el lugar o sitio en donde funciona, siguiendo la norma general para estos casos. Sin embargo, y de acuerdo con el texto de los artículos 412 y 418 del mismo Decreto 0212 de 2014, podría estar presentándose una contradicción normativa, frente a lo previsto en el artículo 130 del mismo estatuto, referente a usos preexistentes y planes de mitigación.

Adicionalmente, se procederá a analizar si existe un vacío normativo respecto a las disposiciones aplicables en el tratamiento de consolidación especial.

Las normas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptadas mediante el Decreto 0212 de febrero 28 de 2014 en armonía con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, artículo 5 y el Decreto Nacional 879 de 1998, comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

El Decreto 0212 de 2014 prevé en el artículo 81 que los proyectos del sistema de equipamientos propuestos en el corto plazo para el sistema de equipamientos, y entre ellos se prevé el **de Mejoramiento y Reconstrucción de las Instituciones Educativas Distritales**. A su vez, las administraciones siguientes a la adopción del POT, en sus Planes de Desarrollo, han incluido el proyecto que tiene como finalidad, mejorar las condiciones ambientales y locativas de la comunidad estudiantil de las instituciones educativas del sector público, que demandan la necesidad de formación académica de los sectores de estratos medio y bajos.

Para llevar a cabo lo consignado en el Plan de Desarrollo, respecto a la recuperación de las estructuras físicas de algunas instituciones educativas, la Secretaría Distrital de Educación ha solicitado el concepto de uso de suelo a la Secretaría de Planeación, a fin de poder petitionar la licencia urbanística para llevar a cabo las obras de mejoramiento de las instalaciones físicas, que le brinden a la comunidad educativa, un ambiente mejor. Las obras serán costeadas por la Administración Distrital, en el marco del Plan de Desarrollo "Barranquilla, Capital de Vida" y en beneficio de los niños de barrios populares de la ciudad quienes reciben su educación en escuelas públicas.

Para efectos del concepto que se requiere, lo primero que se deberá tener en cuenta para definir, es que los establecimientos educativos objeto de estudio, sean preexistentes respecto al Decreto 0212 de 2014 mediante el cual se adoptó

el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, ya que en las disposiciones del POT sobre el tema de la preexistencia de usos (artículos 116, 130 y 140), se prevé un trámite a fin de poder determinar si el uso de un establecimiento es o no, preexistente; no obstante, estas normas resultan contradictorias respecto a la prevista en el artículo 412 numeral 4 del Decreto 0212 de 2014, porque el texto del último artículo, dispone que aquellos predios institucionales que se encuentren dentro de cualquier tratamiento, se consideraran preexistentes y mantendrán sus condiciones, independientemente de los cambios en los polígonos normativos en los que se encuentren y los cuales deberán mantener los usos que le dieron origen. Es decir, que **por norma esos predios institucionales, ya tienen resuelta su situación de uso de suelo, luego, no tiene que pasar por la Secretaría de Planeación, bastaría que la Secretaría de Educación pruebe ante una Curaduría Urbana, la existencia del establecimiento educativo con anterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.**

El otro tema es que, si bien las normas generales en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, establecen que los usos de carácter institucional, subgrupo educativo, necesitan disponer de parqueaderos, para el caso de instituciones educativas preexistentes de índole oficial o pública, propiedad del Distrito de Barranquilla, la situación es muy particular a partir de lo preceptuado en el artículo 412 del Decreto 0212 de 2014, el cual establece, en el Capítulo 2 del Título IV los Tratamientos Urbanísticos de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral, definiéndolos “*como determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas, que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana...*” (Art. 349).

A su vez, el artículo 350 del mismo estatuto normativo, prevé las modalidades de tratamientos y enseña que para un manejo diferenciado del territorio, se establecen las siguientes modalidades según cada tratamiento, y es así como en el de consolidación, **se incluye el ESPECIAL, que es definido en el artículo 412 como “aquellos predios institucionales que se encuentran dentro de cualquier tratamiento y se considerarán preexistentes, manteniendo sus condiciones, independientemente de los cambios en los polígonos normativos en que se encuentren y los cuales deberán mantener los usos que les dieron origen, sin perjuicio de la posibilidad de cambio de uso en el polígono en el que se encuentren...”** (artículo 418).

Mantener las condiciones es una prerrogativa que solamente podrá reconocerse a los predios de instituciones del Estado y del Distrito de Barranquilla en este caso, y ello encierra la no exigencia de parqueaderos a este tipo de construcciones, con excepción de las áreas propias para estacionarse con seguridad, al llevar y al retirar a los educandos del plantel educativo.

Mantener sus condiciones, implica que no se les puede adicionar exigencias, como la de ampliar su área para destinarlas a satisfacer necesidad de parqueadero, cuando lo que prima es el mejoramiento del ambiente para los educandos con la reconstrucción de las instalaciones físicas, con miras a la eficiencia académica.

En ese sentido, el uso de suelo que se conceptúa es con relación a escuelas o instituciones públicas, cuya intervención lo hace la administración distrital en



procura de la satisfacción de necesidades que constitucionalmente tiene asignado el Estado o los entes territoriales como servicio público; que, a diferencia de los privados, además de un servicio, son empresas que apuntan a la obtención de utilidades.

La definición de “predios institucionales” la encontramos en la Resolución 070 de 2011 expedida por el Instituto “Agustín Codazzi” artículo 86 en el sentido que son “Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado. . . “.

Dado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a los 9 días del mes de mayo de 2019.

PEDRO PABLO OLIVEROS RODRIGUEZ.

Secretario Distrital de Planeación



Página en blanco





BARRANQUILLA
**CAPITAL
DE VIDA**

