



CIRCULAR 001 DE 2017
(Febrero 21 de 2017)

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO DE SOPÓ, CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONSAGRADAS EN LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010 COMPILADO EN EL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015, LEY 1437 DE 2011, DECRETO MUNICIPAL 080 DE 2010 Y LAS DEMÁS QUE LAS MODIFIQUEN, DEROGUEN O SUSTITUYAN Y,

CONSIDERANDO

Que el Concejo Municipal de Sopó, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopó, mediante el Acuerdo 009 de 2000.

Que conforme a las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 932 de 2002 y el Decreto Nacional 4002 de 2004, el Alcalde Municipal de Sopó realizó la revisión al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y que dicha Revisión fue adoptada, luego de haber sido aprobada en sus debates reglamentarios, por el Concejo Municipal de Sopó, mediante el Acuerdo 012 de 2007.

Que el artículo 167 del Acuerdo 012 de 2007, faculta al Alcalde Municipal para compilar en un solo cuerpo las normas vigentes del Acuerdo 009 de 2000 y la revisión adoptada mediante el Acuerdo 012 de 2007, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispone lo siguiente:

“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”.



Certificado No. GP-CER313325



Certificado No. SC-CER313325





El Decreto Reglamentario número 1469 de 2010, en su artículo 76, establece lo siguiente al efecto:

"Artículo 76. 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". (Subrayado por fuera del texto)

Que el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, establece:

"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".

Que mediante Decreto No. 080 de 2010 se compilaron las disposiciones contenidas en los acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007, que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó.



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. SC-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624

www.sopo-cundinamarca.gov.co

21

Que el artículo 86 del Decreto 080 de 2010, establece que *"El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla. Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo. Todo proyecto o licencia de construcción debe contemplar los siguientes aspectos:*
(...) Estacionamientos, tanto privados como públicos de ser el caso (...)"

Que el artículo 89 del Decreto 080 de 2010, señala en relación con la exigencia de estacionamientos en desarrollos por construcción que *"Los estacionamientos privados son aquellos correspondientes a las unidades residenciales y establecimientos comerciales, industriales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario.*

Los estacionamientos de servicio al público son aquellos destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales. Si estas áreas se plantean sobre retrocesos no podrán ser cubiertas.

Todo desarrollo por construcción deberá cumplir con las exigencias de estacionamientos consignadas en el Cuadro No 3.

Cuadro No. 3

Especificaciones generales sobre estacionamientos

USOS	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
RESIDENCIAL	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
COMERCIO I	No aplica	No aplica
COMERCIO II	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
COMERCIO III	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INDUSTRIA	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 200.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL I	No aplica	No aplica
INSTITUCIONAL II	1 por cada 60.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL III	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción

Que mediante Decreto 118 de 2016 aprobado *"Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionero perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003"*.



Handwritten signature or initials

Que el artículo 25 del Decreto 118 de 2016, dispuso en lo referente a estacionamientos, que "Se aplicará lo dispuesto en el artículo 89 del Decreto Municipal 080 de 2010, de conformidad con la siguiente tabla.

USOS	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
RESIDENCIAL	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
COMERCIO I	No aplica	No aplica
COMERCIO II	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
COMERCIO III	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INDUSTRIA	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 200.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL I	No aplica	No aplica
INSTITUCIONAL II	1 por cada 60.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL III	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción

La aplicación de la tabla aquí indicada se corresponde a las siguientes indicaciones:

- a) **Para las viviendas que no sean de Interés Social o Prioritaria se requiere mínimo de un (1) estacionamiento privado por vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada tres (3) viviendas.**
- b) Para viviendas de interés social se requiere mínimo de un (1) estacionamiento por cada dos (2) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas.
- c) Para viviendas de interés prioritario se requiere mínimo de un (1) estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas.
- d) **El presente Plan Parcial deberá prever dos cupos para el estacionamiento de bicicletas por cada diez (10) estacionamientos de visitantes.**
- e) Para los usos de comercio de cobertura municipal clase II (AC2), se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 50 M2 de construcción vendible y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 50 M2 de construcción vendible.
- f) Para los usos de comercio de cobertura regional clase III (AC3), se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 50 M2 de construcción vendible y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 50 M2 de construcción vendible.

Parágrafo 1: las dimensiones de los estacionamientos de acuerdo a su destinación se aplicaran así:



[Handwritten signature]

- a) *para usos de vivienda, equipamientos colectivos, comercio y servicios: las dimensiones mínimas son 2,3 mts, de ancho por 4,5 mts, de largo.*
- b) *Estacionamientos para Discapacitados: se destinara EL 2% del total de cupos exigidos para residentes con dimensiones mínimas de 3,80 mts de ancho por 4,50 mts de largo, para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. Estos se contabilizaran como cupos de visitantes.*
- c) *áreas de cargue y descargue: los usos de equipamientos colectivos, comercio y servicios de escala municipal y regional reservaran áreas de cargue y descargue con una dimensión mínima de 3 mts por 10 mts, en una proporción mínima de un cupo por cada 500 m2, sobre el área destinada a estacionamientos privados, los cuales serán contabilizados dentro de estos.”(Negrilla y subrayas fuera de texto)*

Que de acuerdo al artículo 2º del Código Nacional de Tránsito (Ley 769 del 2002), vehículo se define como *"todo aparato montado sobre ruedas que permite el transporte de personas, animales o cosas de un punto a otro por vía terrestre pública o privada abierta al público"*.

Que de acuerdo al artículo 2º del Código Nacional de Tránsito (Ley 769 del 2002), motocicleta se define como *"vehículo automotor de dos ruedas en línea, con capacidad para el conductor y un acompañante"*.

ANTECEDENTES

De acuerdo con el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia, las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, para el cumplimiento de sus funciones.

En aras de responder a los principios que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos, del debido proceso, transparencia, eficacia y eficiencia, y la normativa establecida para los proyectos de utilidad pública, interés general e interés social, y las normas excepcionales y especiales vigentes en materia urbanística, el Secretario de Planeación Territorial y Urbanismo de Sopó es competente para interpretar las normas urbanísticas del orden municipal.

Teniendo en cuenta que la facultad de interpretación se otorga a las autoridades de planeación, pues son estas quienes deben pronunciarse sobre la forma como se aplican las normas urbanísticas en los casos de ausencia y de contradicción normativa, es decir, el carácter de doctrina, a través de los conceptos y circulares emitidas por las oficinas de planeación en ejercicio de la facultad de interpretación de las normas¹.

¹ Artículo 102. Interpretación de las normas. Ley 338 de 1997.



Handwritten signature or initials.

Es así como tratándose de la carga urbanística establecida en el Decreto 080 de 2010 (PBOT Sopó), se evidencia que ésta se encuentra acorde y ajustada con las exigencias generales de estacionamientos por uso, con la demanda en el municipio de Sopó.

En consecuencia, el artículo 89 del Decreto 080 de 2010, adoptó las siguientes cargas:

USOS	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
RESIDENCIAL	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
COMERCIO I	No aplica	No aplica
COMERCIO II	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
COMERCIO III	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INDUSTRIA	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 200.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL I	No aplica	No aplica
INSTITUCIONAL II	1 por cada 60.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL III	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción

Así mismo, mediante el artículo 25 del Decreto 118 de 2016 se adoptó la misma carga urbanística prevista en el Decreto 080 de 2010, en donde además se señaló puntualmente la interpretación de cada una de las exigencias de estacionamientos así:

"La aplicación de la tabla aquí indicada corresponde a las siguientes indicaciones.

- a) **Para las viviendas que no sean de Interés Social o Prioritaria se requiere mínimo de un (1) estacionamiento privado por vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada tres (3) viviendas.**
- b) *Para viviendas de interés social se requiere mínimo de un (1) estacionamiento por cada dos (2) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas.*
- c) *Para viviendas de interés prioritario se requiere mínimo de un (1) estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas.*

Artículo 76, Interpretación de las normas. Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de 2015.



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. SC-CER313325



Handwritten signature and date: 9/29/16

- d) **El presente Plan Parcial deberá prever dos cupos para el estacionamiento de bicicletas por cada diez (10) estacionamientos de visitantes.**
- e) *Para los usos de comercio de cobertura municipal clase II (AC2), se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 50 M2 de construcción vendible y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 50 M2 de construcción vendible.*
- f) *Para los usos de comercio de cobertura regional clase III (AC3), se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 50 M2 de construcción vendible y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 50 M2 de construcción vendible.*
(Subrayas y negrillas fuera de texto).

Una vez revisados y analizados los Decretos municipales 080 de 2010 y 118 de 2016, se evidencia que las exigencias generales de estacionamientos por uso, está relacionada con el término "vehículos" de manera generalizada, sin que se hayan identificado puntualmente la clase de vehículo a la que se refieren estas normas adoptadas por el municipio.

Es así como, el Código Nacional de Tránsito (Ley 769 de 2002), en su artículo 2º define vehículo como:

"todo aparato montado sobre ruedas que permite el transporte de personas, animales o cosas de un punto a otro por vía terrestre pública o privada abierta al público."

Es decir, no hace distinción respecto del número de ruedas que debe tener, entendiéndose entonces que puede tratarse de motocicletas, camiones, automóviles, con motor o sin motor (bicicletas).

Y continúa este artículo definiendo el término "motocicleta" como:

"vehículo automotor de dos ruedas en línea, con capacidad para el conductor y un acompañante."

Se observa entonces que tanto en el Decreto 080 de 2010 como en el Decreto 118 de 2016, hacen distinción específica al mencionar las dimensiones de los estacionamientos de acuerdo a su destinación y en lo relacionado con las bicicletas.

No obstante, los decretos objeto de la presente circular no establecen diferenciación que esté relacionada con motocicletas, las cuales también hacen parte del concepto de vehículo de conformidad con el Código Nacional de Tránsito y que obedecen a una realidad en la demanda del municipio de Sopó, en cuanto a su uso.





Teniendo en cuenta la aplicación de la normatividad vigente en cuanto a desarrollos de vivienda de carácter unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, menores, desarrollos industriales y equipamientos colectivos por debajo de 150 unidades se mantendrá el concepto de parqueadero para vehículos adoptados por el Decreto 080 de 2010 y Decreto 118 de 2016 en consideración a no generar cargas vehiculares sobre vías y demanda de estacionamientos propios de estos desarrollos.

En consecuencia se encuentra un evidente vacío normativo en cuanto a la mención o distinción entre las diferentes clases de vehículos existentes y por esta razón, dado que no existe esta diferenciación, no es dable en la realidad fáctica al aplicar las señaladas normas, distinguir entre ellos, por lo tanto debe entenderse que cuando la norma hace referencia a las unidades o cupos de estacionamientos exigidos, éstos corresponden **indistintamente** a todo aquello que pueda entenderse como "vehículo", sean automóviles o motocicletas para el caso de vivienda, o los propios diferenciados por las normas urbanísticas aplicables para el caso en comento por el uso o destinación, de conformidad con lo señalado en los Decretos 080 de 2010 y 118 de 2016.

CONCLUSIONES

1. La interpretación de la aplicación de la norma en materia urbanística del municipio de Sopó, se encuentra en cabeza de la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo.
2. El concepto de vehículo en Colombia, es el contemplado en el artículo 2° del Código Nacional de Tránsito (Ley 769 de 2002).
3. El concepto de motocicleta en Colombia, es el contemplado en el artículo 2° del Código Nacional de Tránsito (Ley 769 de 2002).
4. El Decreto 080 de 2010 (PBOT de Sopó), prevé las exigencias generales de estacionamientos por uso, relacionado con el término "vehículos" de manera generalizada, sin que se hayan identificado puntualmente la clase de vehículo a la que se refieren estas normas adoptadas por el municipio.
5. El Decreto 118 de 2016 "Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003", adoptó las cargas generales exigidas para estacionamientos de vehículos previstas en el Decreto 080 de 2010.
6. En el caso de los estacionamientos exigidos tanto por el Decreto 080 de 2010 como por el Decreto 118 de 2016, como cargas generales exigidas, se precisa que éstos corresponden **indistintamente** a todo aquello que pueda entenderse como "vehículo", sean automóviles o motocicletas para el caso de vivienda, o los propios



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. SC-CER313325



- diferenciados por las normas urbanísticas aplicables para el caso en comento por el uso o destinación, de conformidad con lo señalado en los Decretos 080 de 2010 y 118 de 2016.
7. En cuanto a la cantidad de estacionamientos privados de vehículos exigidos en los decretos 080 de 2011 y 118 de 2016 para el uso residencial son de 1 por cada unidad de vivienda.
 8. La cantidad de estacionamientos públicos de vehículos exigidos en los decretos 080 de 2011 y 118 de 2016 para el uso residencial son de 1 por cada 3 unidades de vivienda.
 9. En cuanto a la cantidad de estacionamientos privados de vehículos exigidos en los decretos 080 de 2011 y 118 de 2016 para los usos de comercio II y III son de 1 por cada 50.00 M2 de construcción.
 10. La cantidad de estacionamientos públicos de vehículos exigidos en los decretos 080 de 2011 y 118 de 2016 para los usos de comercio II y III son de 1 por cada 50.00 M2 de construcción.
 11. La medida mínima de los estacionamientos para motocicletas es de 1.10 mt por 2.20 mt.
 12. La presente aclaración tendrá aplicación únicamente en proyectos de Desarrollo Urbanístico con más de 150 unidades de Vivienda y Comercio II y III.

ORLANDO BOLÍVAR ALONSO
Secretario de Planeación Territorial y Urbanismo

Vo. Bo. y Revisión: Carlos Fernando Reyés Moreno, Secretario Jurídico y de Contratación.



Certificado No. GP-CER313325



Certificado No. SC-CER313325

