



Libertad y Orden

Bogotá D.C. 23 de abril de 2009.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

1200-E2-046593

Señor

**JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**

Pinilla González y Prieto Abogados

Carrera 7 No. 6-30 Piso 14

Asunto: Radicación 4120-E1-46593

Por medio de la presente, me permito, de manera atenta, responder su consulta, no sin antes hacer la siguiente precisión.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política en materia ambiental, habitacional, de desarrollo territorial, de agua potable y saneamiento básico, usos del suelo y de ordenamiento territorial; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto como el señalado en su consulta.

Una vez aclarado lo anterior, en su consulta pregunta:

1. **“Conforme las disposiciones legales y reglamentarias contenidas en la Ley 388 de 1997, Decreto 097 de 2006 y Acuerdo 043 de 1999; ¿Está legalmente facultada la Oficina de Planeación Municipal de La Calera, para aprobar solicitudes de Licencia de Parcelación para el desarrollo de vivienda campestre, de acuerdo con las disposiciones contenidas en su Plan de Ordenamiento Territorial vigente, que establecen la posibilidad de estos desarrollos como un uso condicionado?”**
2. **“De acuerdo con lo establecido en el artículo 3º del Decreto 097 de 2006; ¿Está legalmente facultada la Oficina de Planeación Municipal de La Calera, para negar solicitudes de aprobación de Licencia de Parcelación para el desarrollo de vivienda campestre, por tratarse de un uso condicionado?”**

Al respecto, es preciso señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 097 de 2006, solo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción para vivienda campestre, hasta tanto se verifique que en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital se han adoptado las siguientes condiciones:



Libertad y Orden

- a) La identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas al desarrollo del uso de vivienda campestre.
- b) La definición de las normas urbanísticas de parcelación, cuyas densidades máximas deben ser inferiores a las definidas por las Corporaciones Autónomas Regionales para el suelo suburbano.
- c) El señalamiento de los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales, en los cuales no podrá autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.” (subrayado fuera de texto)

Por otra parte, el artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, define dentro de las categorías de protección en suelo rural, en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, la siguiente: “Áreas para la producción agrícola ganadera y de explotación de recursos naturales. Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal. (Subrayado fuera de texto)

En conclusión, para determinar la viabilidad del otorgamiento de licencias de parcelación o construcción en suelo rural, es necesario que la autoridad municipal o distrital competente, analice los contenidos de su Plan de Ordenamiento Territorial, para determinar si cumple con las disposiciones contenidas en las normas anteriormente señaladas.

### **3. “Si bien, el Decreto 097 de 2006, establece una prohibición respecto de la aprobación de de Licencias de Parcelación para vivienda campestre, en**



Libertad y Orden

**los casos puntuales en que la determinación de las zonas donde es permitido el uso, no está plenamente identificada; ¿Puede el Municipio de La Calera, o cualquier Municipio, negar este tipo de solicitudes de licencia, bajo el entendido que el Decreto 097 de 2006 deroga tácitamente los Planes, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y en consecuencia no son aplicables?”**

Tal como se señaló en la respuesta dada anteriormente, para la expedición de licencias de parcelación y construcción en suelo rural, se deberá analizar el respectivo plan de ordenamiento territorial, con el fin de determinar si éste cumple con las condiciones establecidas en la normativa vigente, teniendo en cuenta que las normas superiores son de obligatorio cumplimiento tanto para las autoridades, como para los particulares.

En razón de lo expuesto, si el Plan de Ordenamiento Territorial no se ajusta a la normativa superior, el municipio o distrito deberá iniciar el respectivo proceso de revisión y ajuste correspondiente.

El presente concepto se expide de acuerdo con lo señalado en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

**ALONSO CARDENAS SPITTIA**

Coordinador del Grupo de Asistencia Técnica a Municipios y Regiones, encargado de las Dirección de Desarrollo Territorial

Proyectó: SRP  
Revisó: CFC