



Bogotá D.C.,

Señora

KAREN DAYANA PARRA ROJAS

Alcaldía Municipal de Madrid, Cundinamarca

Correo electrónico: esperanza.barrera@madridcundinamarca.gov.co

ASUNTO: 2022ER000081517. Planes de ordenamiento territorial – Suelo rural – Normas generales. Implementación y control – Licencias urbanísticas – Licencias en suelo rural. Clases – Construcción.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual realiza la solicitud que se transcribe y resuelve a continuación:

“¿Es procedente otorgar una licencia de construcción de obra nueva para vivienda campestre a un predio rural que actualmente no se encuentra dentro del polígono de vivienda campestre señalado en el plan de ordenamiento territorial, por lo tanto, el uso no está permitido, cabe aclarar, que el predio se creó por una licencia de parcelación que, aunque ya no se encuentra vigente si cumplió con la totalidad de las obligaciones establecidas en la misma y permitía el uso de vivienda campestre? ¿Si se van a realizar modificaciones de licencias que ya no están vigentes pero estas licencias cumplieron la totalidad de sus obligaciones, se debería resolver con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición, y mantener el uso de vivienda campestre, aunque ya no este permitido teniendo en cuenta que sí estaba permitido al momento de la expedición de la licencia de parcelación?”.

Es importante precisar que, según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades locales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Al respecto, es de señalar que, el Decreto 1077 de 2015 estableció que la vivienda campestre hace parte de la categoría de desarrollo rural restringido:



“ARTÍCULO 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural. Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:

(...).

3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto para el efecto”. (Negrillas fuera de texto).

Adicionalmente el Decreto 1077 de 2015, en relación con las parcelaciones destinadas a vivienda campestre, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.2.2 Prohibición de parcelaciones en suelo rural. A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuáles deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuáles deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano”.

De lo anterior se resalta que la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre debe encontrarse en el plan del ordenamiento territorial para otorgar licencias de parcelación o construcción en suelo rural para tal actividad.

Ahora bien, respecto a la expedición de la licencia de construcción, en el marco de una licencia de parcelación se debe considerar lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.7 del citado Decreto 1077 de 2015, el cual establece lo siguiente:

“PARÁGRAFO 4. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma **durante la vigencia de la licencia de parcelación** o urbanización en la modalidad de desarrollo o;



b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes. (Negritas fuera de texto).

Así mismo, se debe destacar que el inciso segundo del artículo 36 y el inciso tercero del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, así como el artículo 87 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 2.2.6.1.1.1 y 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 establecen que las licencias urbanísticas otorgan derechos y obligaciones, que las administraciones municipales o distritales deben respetar.

En consecuencia, la autoridad administrativa competente debe valorar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, previamente citadas, a fin de verificar la viabilidad de la expedición de la licencia de construcción.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

MARIO DUQUE CARVAJAL
Director de Espacio Urbano y Territorial (E)

Elaboró: L. Caicedo
Revisó: H. Rodríguez / E. Arredondo / J. Cabrera / A. Martínez

¹ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.