



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., 27 de febrero de 2009.

1200-E2-006240

Señora

OMAIRA ESTHER HERREA MIRANDA

Jefe Oficina Asesora de Planeación

Alcaldía Municipal de Valledupar

Carrera 5 No. 15 – 69

Valledupar, Cesar

Ref. Consulta No. 4120-E1- 6240 del 26 de enero de 2009

Respetada Señora:

Por medio de la presente, me permito, de manera atenta, responder su consulta, relacionada de la referencia, 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.

Una vez aclarado lo anterior respecto a las parcelaciones en suelo rural es preciso señalar lo siguiente:

El Decreto 097 de 2006 establece en su artículo 2 las condiciones para la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 1600 de 2005, hoy derogado por el Decreto 564 de 2006.

Por su parte, el artículo 3 del decreto 097 de 2006 señala que sólo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción para vivienda campestre, hasta tanto se verifique que en el Plan de Ordenamiento Territorial se han adoptado las siguientes condiciones:

- a) La identificación y la delimitación precisa de las áreas destinadas al uso de vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental y cuyas densidades máximas deben ser inferiores a las definidas por las Corporaciones Autónomas Regionales para el suelo suburbano.
- b) 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

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Calle 37 No. 8-40 - Piso 5 (571) 3323434 Ext. 2362, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

los cuales no podrá autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

De lo anterior se infiere que sólo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción para vivienda campestre, hasta tanto se verifique que dentro del Plan de Ordenamiento Territorial se han incluido las condiciones anteriormente mencionadas.

Al respecto, es importante tener en cuenta lo establecido en el artículo 1 del Decreto 4397 de 2006, por el cual se adiciona el artículo 3 del Decreto 097 de 2006¹.

Ahora bien, si el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial no tiene delimitadas las áreas anteriormente mencionadas, es preciso tener en cuenta que el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, establece que las normas que clasifican y delimitan los suelos son normas urbanísticas estructurales.

Respecto al momento previsto para la revisión de las normas urbanísticas estructurales, el numeral 1 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, modificado por la Ley 902 de 2004, establece que estas normas "(...) *Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados*" (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo señalado, para proceder a la modificación de normas sobre clasificación del suelo, se debe iniciar el proceso de revisión y ajuste del POT, para lo cual se debe tener en cuenta lo dispuesto en los Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008 en lo concerniente al suelo rural y las normativa agraria y ambiental.

Es de tener en cuenta que dentro del proceso de revisión y ajuste del POT, el proyecto del plan deberá someterse a consideración de la autoridad ambiental correspondiente respecto de los asuntos ambientales.

Así las cosas, es preciso señalar que este Ministerio no tiene competencia para pronunciarse frente a actos de carácter particular, tales como la revisión de la delimitación de las áreas destinadas al uso de parcelación en suelo rural realizadas al interior del Acuerdo 064 de 1999.

¹ **Artículo 1.** Adiciónese el artículo 3 del Decreto 097 de 2006 con el siguiente parágrafo:

"Parágrafo 2. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los titulares de licencias de parcelación para vivienda campestre en suelo rural otorgadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 097 de 2006, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Dicha competencia se encuentra en cabeza de la autoridad municipal o distrital, quien es la llamada a realizar en análisis del Plan de Ordenamiento Territorial con el fin que determinar si el mismo cumple con lo señalado en la normativa vigente, en caso contrario deberá proceder a la revisión y ajuste del POT.

Por último, es de anotar que este Ministerio en concepto 1200-E2-110457 del 7 de noviembre de 2008 se pronunció sobre la materia, razón por la cual remitimos copia del mismo.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: SR

Revisó: CFC

Anexo: Concepto 1200-E2-110457 del 7 de noviembre de 2008 en 4 folios

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Calle 37 No. 8-40 - Piso 5 (571) 3323434 Ext. 2362, Bogotá, Colombia