



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá, D.C.

23 FEB. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
24/2/2011 9:59:30 FOLIOS:3 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-9028
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:FABIO ALVAREZ BARRAGAN

Señor
FABIO ALVAREZ BARRAGAN
Carrera 8 No 8-09, Oficina 05
Garzón, Huila

Asunto: Consulta No. 4120-E1-9028 sobre la aplicación del artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

Respetado Señor Álvarez:

Me refiero al asunto de la referencia, por medio del cual consulta cuales son las restricciones o requisitos para desarrollar un proyecto en suelos de protección, según lo establecido por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

En atención al mismo, me permito manifestar las siguientes consideraciones:

Sea lo primero señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 287 y 313 (numeral 7) de la Constitución Política, los municipios gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y sus concejos tienen la función de reglamentar los usos del suelo.

Ahora bien, de acuerdo con los artículos 30 y 35 de la Ley 388 de 1997, es en los planes de ordenamiento territorial que los municipios realizan la clasificación de su territorio en (i) suelo urbano; (ii) suelo rural y (iii) suelo de expansión urbana.

Cualquiera de los suelos anteriores podrá establecerse a su vez en la categoría de suelo de protección, siempre que se trate de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tengan restringida la posibilidad de urbanizarse. Los artículos señalados anteriormente señalan:

"ARTICULO 30. CLASES DE SUELO. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios





generales establecidos en los artículos siguientes.

(...)

ARTICULO 35. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse" (subrayas fuera de texto)

De conformidad con lo señalado en los artículos transcritos, resulta claro que los suelos de protección que cumplan con las características señaladas en ésta norma, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, esto es, que únicamente podrán tener destinaciones afines a las características allí señaladas, y en tratándose de áreas de amenazas y riesgo no mitigable, ningún tipo de intervención, en todo caso todo lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por el respectivo Municipio en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Ahora bien, el artículo 15 de la Ley 388 de 1997¹ determinó que las normas urbanísticas prevalecen sobre las demás normas y dispuso que las que definen áreas de protección y conservación de recursos naturales y paisajísticos, delimitan zonas de riesgo y todas las que conciernen al medio ambiente son normas urbanísticas.

¹ ARTICULO 15. NORMAS URBANISTICAS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004. El nuevo texto es el siguiente:> Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalcen 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. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras: (...)

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación." (Subrayado fuera de texto)





Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Por último, el artículo el artículo 104² de la misma ley, estableció una infracción urbanística para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, así como en terrenos afectados por infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

El presente concepto se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe de Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Alexandra Montenegro.

² "ARTICULO 104. SANCIONES URBANISTICAS. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar." (Subrayas fuera de texto)

