



Libertad y Orden

Bogotá D.C. 13 de abril de 2009.

1200-E2-021413

Señor
MIGUEL ANGEL GARCES VILLAMIL
Calle 127 Bis No. 17 A-71 Casa 1
Bogotá

Asunto: Radicación 4120-E1-21413.

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.

Aclarado lo anterior, en su consulta pregunta:

1. **“El decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008 en lo atinente a restricción de usos industriales es únicamente aplicable en suelos rurales no suburbanos?.”**

Para resolver su pregunta, en primera instancia, es preciso señalar que el Decreto 3600 de 2007 “Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones” modificado por el Decreto 4066 de 2008, reglamenta en su Capítulo II el ordenamiento del suelo rural y en su Capítulo III el ordenamiento del suelo rural suburbano.

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 establecen condiciones y restricciones para el desarrollo de usos industriales tanto en suelo rural suburbano, como en suelo rural no suburbano.

2. **“Los predios que se sitúan en los costados de la Autopista Norte Vía a Tunja y que pertenecen a diversos municipios de Cundinamarca son suelos rurales suburbanos o suelos rurales no suburbanos?”**



Libertad y Orden

3. “La anterior pregunta debido a que desde la expedición del Decreto 3600 de 2007 sobre esta vía se han ubicado más de una decena de concesionarios de automóviles, lo cual contravendría la norma legal a la cual se hizo referencia?”

Al respecto, es preciso tener en cuenta que de acuerdo con lo señalado en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana y que al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección.

Para la clasificación del suelo suburbano se debe tener en cuenta lo señalado en el artículo 34 ibidem:

“Artículo 34º.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.”

Así mismo es de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 3 del Decreto 4066 de 2008 que señala:

“Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.

"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2º de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

"Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.



Libertad y Orden

"Parágrafo. No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden." (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con las normas señaladas y observando que los municipios y distritos dentro del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial pueden clasificar los usos del suelo de acuerdo con la normativa vigente, es preciso observar que el suelo suburbano no sólo es aquel que se encuentra colindante con las vías de primer y segundo orden, sino también puede ser clasificado como tal, aquel que cumpla con las condiciones de que trata el artículo 34 de la Ley 388 de 1997.

Teniendo en cuenta lo anterior, se deberá consultar el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual deberá estar en consonancia con las normas superiores.

En caso de contradicción entre lo dispuesto en el POT y en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, deberá dirigirse ante la autoridad municipal o distrital competente, o en su defecto, ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, con el fin de que se revise el caso particular y concreto.

4. **"Están prohibidos los usos comerciales, institucionales y culturales en los "suelos rurales" de los predios que se sitúan en los costados de la Autopista Norte vía a Tunja y que pertenecen a diversos municipios de Cundinamarca."**
5. **"Si la respuesta a la anterior pregunta es positiva, solicito me indique la norma legal que expresamente restringe y prohíbe tales usos."**

Para resolver sus interrogantes, en primer lugar es preciso aclarar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, son zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión las siguientes:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Para determinar este metraje se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.



Aclarado lo anterior, dispone la misma ley en el artículo 6 que los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas municipales o distritales, no podrán en adelante conceder licencias de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la ley. Quienes contravengan la prohibición aquí establecida incurrirán en causal de mala conducta sancionada con la destitución del cargo.

Sin perjuicio de lo anterior, las licencias urbanísticas existentes antes de la entrada en vigencia de la presente ley se resolverán y ejecutarán con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones vigentes al momento de la radicación de la solicitud, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3° del artículo 7° y 43 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Las disposiciones de la Ley 1228 de 2008 se incorporarán en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con lo señalado, una vez entrada en vigencia la Ley 1228 de 2008, no es procedente la expedición de licencias de construcción en las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional a que se refiere la citada Ley.

Ahora bien, si los predios a los que hace referencia no se encuentran ubicados dentro de las fajas de retiro señaladas, deberá verificarse en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial la clasificación del suelo y los usos permitidos condicionados o restringidos, de conformidad con la normatividad vigente.

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

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: SLRP - MMMB
Revisó: CFC