



Bogotá 8 de julio de 2009.

1200-E2-067976

Señora
PAULA ANDREA ROLDÁN HENAO
Secretaria de Planeación
Alcaldía de Rionegro
Calle 49 No.
Rionegro, Antioquia

Asunto: Radicación 4120-E1-67976.

Respetada señora

Por medio de la presente, me permito, de manera atenta, responder la consulta de la referencia, en la cual solicita se precise el alcance del término “*delimitadas*” contenido en el numeral 2.2.1 del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008, me permito dar respuesta en los siguientes términos, 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 al caso particular y concreto.

Una vez aclarado lo anterior, en su consulta pregunta:

1. “¿El término *Delimitadas* se refiere a que el predio localizado en zona que no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, esté delimitado totalmente por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes?”
2. “¿El término *Delimitadas* permite que el predio localizado en zona que no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, esté delimitado parcialmente por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes?”

Para dar respuesta a sus interrogantes, es preciso tener en cuenta que de conformidad con lo establecido en el numeral 2.2.1. del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008 no se requerirá el trámite de plan parcial, para el desarrollo de aquellos predios localizados en zonas cuya área no supere las 10 hectáreas netas urbanizables delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Para este caso se requiere únicamente la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de construcción siempre que el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos.



A renglón seguido la norma establece que las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que trata el numeral 2.2.1., sólo aplica para municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes y que en todo caso deberá desarrollarse la actuación con plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que trata el numeral 2.2.1 del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008.

Así las cosas, se considera que la norma al establecer como uno de los requisitos para desarrollar un predio o predios en suelo urbano sin plan parcial deben cumplirse categóricamente las condiciones previstas en la norma, en ese sentido, se considera que al establecer que el predio o predios se encuentren delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios con licencias de urbanización vigentes, se refiere a que todos sus linderos se encuentren en alguna de esas situaciones.

Al respecto, debe precisarse que la norma no define lo que debe entenderse por “delimitadas”, por lo que en los términos del artículo 28 del Código Civil, al no existir definición legal se entenderá el sentido natural y obvio de las palabras, por lo que consultado el Diccionario de la Real Academia Española, se encontró la siguiente definición:

“Delimitar: 1. tr. Determinar o fijar con precisión los límites de algo”.

“Límite: (Del lat. limes, -itis). 1. m. Línea real o imaginaria que separa dos terrenos, dos países, dos territorios¹.”

Por lo expuesto, se considera que las áreas colindantes con el predio o predios que se pretenda desarrollar sin plan parcial debe colindar con áreas consolidadas o urbanizadas o con licencias de urbanización vigentes.

En otras palabras, se considera que todas la áreas que colinden con el predio o predios a desarrollar, deben contar con áreas consolidadas o urbanizadas o con licencias de urbanización vigentes, esto es que no hayan sido revocadas o cuya vigencia haya expirado en los términos del artículo 41 del decreto 564 de 2006.

El anterior concepto se emite en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: SLRP
Revisó: CFC

¹ Fuente: www.rae.es