



Bogotá D.C. 27 de julio de 2009.

1200-E2-080850

Señora  
KATIA SUSANA FERNÁNDEZ G.  
Directora Ejecutiva  
Asociación de Distribuidores de gasolina y Otros Derivados del Petróleo  
FENDIPETRÓLEO SUROCCIDENTE- SODICOM  
Calle 4 No. 35-62 Barrio San Fernando  
Cali- Valle del Cauca

ASUNTO: Radicación 4120- E1- 80850 (1200- E2- 76264)- Renovación de los usos del suelo.

En atención al asunto de la referencia, por medio de la cual solicita nuevamente pronunciamiento sobre “(...) si los municipios pueden tomar determinaciones pasando por encima de la norma nacional y en la cual un uso del suelo se solicita por una sola vez y sólo se debe cambiar si se cambia de actividad económica” me permito dar alcance a la respuesta dada mediante oficio 1200- E2- 76264, en los siguientes términos:

Como se anotó en la respuesta a su consulta anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 el Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas, en ese sentido, son éstos instrumentos de planificación territorial los que clasifican y delimitan los suelos, definen actuaciones y tratamientos urbanísticos, así mismo, establecen usos e intensidad de los usos del suelo, definiendo para cada uno los usos principales, complementarios o compatibles, condicionados o restringidos y los prohibidos.

Ahora bien, aunque la petición no es clara, se considera que su consulta se refiere al concepto de usos del suelo, de que trata el numeral 3 del artículo 45 del Decreto 564 de 2006, el cual puede ser solicitado a petición de parte con ocasión de la expedición de una licencia urbanística o de manera independiente.

El concepto de uso del suelo “(...) es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.”

Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en ese artículo, dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano, en los términos del parágrafo 1 del citado artículo 45 del Decreto 564 de 2006.



Sin perjuicio de lo anterior el artículo 120 del mencionado Decreto 564 de 2006 establece que para la expedición de los conceptos de uso del suelo de que trata el numeral 3 del artículo 45 se generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente a dos (2) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.

De conformidad con lo expuesto, la norma nacional faculta a los curadores urbanos o a las autoridades de planeación municipal o distrital para emitir conceptos sobre los usos del suelo a solicitud de parte y faculta a los curadores urbanos para cobrar una expensa única, por el trámite de dicha solicitud, cuando se realiza independiente de una licencia urbanística.

Así mismo, establece la norma que este concepto se emite de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, en ese sentido, se considera hasta tanto, no haya una modificación o revisión de los contenidos del plan de ordenamiento territorial o alguna modificación de la actividad económica, los conceptos de uso del suelo que emiten los curadores urbanos o las autoridades municipales o distritales se mantienen vigentes, sin que la norma exija su actualización anualmente.

Este es el marco normativo nacional sobre el tema de usos del suelo, ahora bien, como su consulta se trata de una situación que se está presentando en Buenaventura se dará traslado a la Alcaldía de esa Ciudad con el fin de que exponga los fundamentos jurídicos que dan lugar a la exigencia de renovación anual de los usos del suelo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Copia: señor José Félix Ocoró Minotta  
Alcalde Municipal de Buenaventura  
Edificio CAD Calle 2 Carrera 3 Centro  
Buenaventura- Valle del Cauca

Proyectó: MMMB.  
Revisó: CFCM.  
Fecha: Julio 24 de 2009.