



Bogotá D.C. 7 de septiembre de 2009.

1200-E2-096079

Señor  
ALAIS ALFONSO HABIB ARDILA  
Alcalde del Municipio de Valledupar (E)  
Carrera 5 No. 15-69 Piso 3  
Valledupar- Cesar

ASUNTO: Radicación 4120-E1-96079 Consulta obligatoriedad de licencia urbanística para el desarrollo de construcciones- Diferencia de interpretación legal

En atención a la comunicación citada en la referencia en la que solicita que se eleve una consulta a la Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República, de conformidad con lo establecido en el literal H del Decreto 2719 de 2000, por considerar que existe una diferencia de interpretación legal, sin que se aclare a qué normas se refiere, no obstante, de la lectura del documento se infiere que se trata de la obligatoriedad de expedir licencia urbanística para el desarrollo de obras en el Batallón de Ingenieros No.10 "Manuel Murillo González- BIMUR" ubicado en el municipio de Valledupar, me permito dar respuesta en los siguientes términos.

En primer lugar, se resalta que es competencia del Ministerio de Ambiente, Vivienda, y Desarrollo Territorial formular la política nacional en relación con el desarrollo territorial y expedir las regulaciones en esa materia y emitir conceptos de manera general y abstracta sobre el alcance de los mismos, sin que pueda pronunciarse sobre la aplicación de las normas en asuntos particulares y específicos, como el planteado en su comunicación.

Como se ha expuesto en los diferentes conceptos emitidos por esta oficina con destino tanto al Jefe de Ingenieros del Ejército Nacional de Colombia, como al Curador Urbano No. 1 de Valledupar, es claro que la Resolución 181 de 6 de febrero de 2009 autorizó la sustracción de la Zona de Reserva Forestal de la Sierra Nevada de Santa Marta, declarada por la Ley 2 de 1959, destinada a la construcción del Batallón de Ingenieros No. 10 BIMUR de la Dirección de Ingenieros del Ejército de las Fuerzas Militares de Colombia, como se lee en el artículo 1 de la referida Resolución.

La superficie de 39,568 hectáreas sustraídas de la Reserva Forestal de la Sierra Nevada de Santa Marta a solicitud del Ejército, no lo exonera de obtener las autorizaciones que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como las de uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovales y licencias urbanísticas a que haya lugar.



Por su parte, el Consejo de Estado en concepto 1502 de julio 4 de 2003<sup>1</sup>, se pronunció sobre la competencia de los municipios y distritos en relación con su actuación urbanística en los siguientes términos:

*“(…) El urbanismo es pues, un concepto mucho más vasto que el de urbanización, pues ésta se refiere a la parcelación de uno o más predios y a la construcción en uno o más de ellos de un conjunto habitacional o residencial con su infraestructura, en tanto que el urbanismo se refiere a la proyección y desarrollo de espacios adecuados para una ciudad de forma ordenada, y en consecuencia, engloba el diseño armónico y la construcción articulada con la identidad y el entorno de la ciudad, de plazas, parques, calles y avenidas, urbanizaciones, edificios de apartamentos y de oficinas, zonas comerciales e industriales, colegios y universidades, hospitales y centros de salud, instalaciones militares y de policía, escenarios deportivos, en fin, todo lo que constituye una ciudad.” (Subrayas fuera del texto).*

En ese orden de ideas, debe tenerse en cuenta que el Decreto 2201 de 2003, no exime a ninguna persona natural o jurídica, de derecho público o privado de obtener la licencia urbanística para la ejecución de obras de urbanización, parcelación o construcción, como quiera que es la Ley 388 de 1997 en su artículo 99 la que exige previamente a la ejecución de obras urbanísticas la licencia a que haya lugar por parte de las autoridades municipales o distritales competentes o los curadores urbanos, según sea el caso.

En relación con la facultad reglamentaria, la Corte Constitucional en Sentencia C-302 de 1999, M.P. Carlos Gaviria Díaz, argumentó lo siguiente:

“(…)

*La facultad con que cuenta el Presidente de la República de reglamentar la ley está sujeta a ciertos límites, que no son otros que la Constitución y la ley misma, ya que no puede en este último evento ampliar, restringir o modificar su contenido. Es decir, que las normas reglamentarias deben estar subordinadas a la ley respectiva y tener como finalidad exclusiva la cabal ejecución de ella. No se olvide que cualquier exceso en el uso de la potestad reglamentaria por parte del Ejecutivo se traduce en inconstitucionalidad por extralimitación del ámbito material del reglamento?” (Subrayado fuera del texto)*

De lo anterior, se colige que el Decreto 2201 de 2003 debe interpretarse a la luz de lo establecido en la Ley 388 de 1997, que establece que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos, rurales y de expansión urbana se requiere la respectiva licencia urbanística expedida por la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, según el caso, en los términos del artículo 99 de la Ley 388 de 1997.

En conclusión, de conformidad con lo dispuesto en las leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, y en la jurisprudencia sobre la materia, para el desarrollo de obras, proyectos o actividades se debe obtener los permisos, concesiones y demás autorizaciones a que haya lugar que deban ser expedidos tanto por las

<sup>1</sup> Sala de Consulta y Servicio Civil Consejo de Estado Consejero Ponente Cesar Hoyos Salazar.

<sup>2</sup> Corte Constitucional Sentencia C-302 de 1999 (Mayo 5) M.P. Carlos Gaviria Díaz



autoridades ambientales; así como la licencia urbanística expedida por las autoridades municipales o distritales competentes o los curadores urbanos, según sea el caso, dentro del ámbito de sus competencias.

En otras palabras, no existe disposición legal que exonere del cumplimiento de la obtención de la licencia urbanística y demás autorizaciones, concesiones o permisos a que haya lugar para adelantar cualquier tipo de obra, proyecto o actividad, por lo tanto es de obligatorio cumplimiento.

Así las cosas, se considera que la normatividad aplicable para la expedición de licencias urbanísticas es clara y en ese sentido, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público que pretendan desarrollar obras en suelo rural, urbano, de expansión urbana y suburbano, debe obtener la respectiva licencia urbanística. En consecuencia, se considera improcedente su remisión a la Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República.

El presente concepto se expide sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25 del C.C.A.

Atentamente,

**ELSA JUDITH GARAVITO GOMEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Copia:                    Doctora Guillermo Herrera Castaño  
                              Directora de Desarrollo Territorial  
                              Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Proyectó: Mónica María Muñoz B.  
Revisó: Claudia F. Carvajal  
Fecha: 3 de septiembre de 2009