



Bogotá D.C., 6 de febrero de 2009.

1200-E2-143760

Señor
MIGUEL ÁNGEL GARCÉS VILLAMIL
Calle 127 Bis No. 17 A-71 Casa 1
Bogotá D.C.

ASUNTO: Consulta No. 4120-E1-143760 Aplicación e Interpretación de los Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007.

Respetado Señor:

En atención al asunto de la referencia nos permitimos dar respuesta a su consulta en la cual plantea interrogantes relacionados con la aplicación de los Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007 en los siguientes términos:

“PRIMERO. Solicito se sirva informar si después de la expedición del Decreto 097 de 2006 es permitida la subdivisión de predios rurales en el territorio nacional”

En primer lugar es importante precisar que en los términos del artículo 6 del decreto 564 de 2006 la licencia de subdivisión en suelo rural “(...) es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes”.

El artículo 4 Decreto 097 de 2006 permite la subdivisión del suelo rural siempre que ésta no se realice en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 (debe entenderse que se hace remisión a la Ley 1152 de 2007); y en los eventos excepcionales en los que la Ley 1152 de 2007 permite fraccionamiento del suelo rural por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, la autorización de actuaciones de edificación de predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dé lugar a la implementación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Sin perjuicio de lo anterior, el párrafo del artículo 3 del Decreto 097 de 2006 establece que los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos o preservados por su importancia para la explotación agrícola o ganadera, paisajismo o de recursos naturales según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrá autorizarse actuaciones urbanísticas subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o modificación de su uso actual.



De las disposiciones legales mencionadas es posible concluir que con la expedición del Decreto 097 de 2006 es posible obtener la licencia de subdivisión en suelo rural siempre que se ajusten a las normas agrarias y ambientales.

“SEGUNDO. Solicito se sirva informar si después de la expedición del Decreto 097 de 2006 todos predios rurales del territorio nacional tienen únicamente autorizado el uso del suelo para actividades agropecuarias y forestales”

Para dar respuesta a esta inquietud es importante resaltar que en virtud de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, corresponde a los concejos municipales reglamentar los usos del suelo, en ese sentido los planes de ordenamiento territorial dentro del componente rural deben establecer las normas urbanísticas para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. El artículo 14 de la Ley 388 de 1997 determina los aspectos mínimos que deben tenerse en cuenta en ese componente.

Así las cosas, en suelo rural pueden realizarse actividades diferentes a las agropecuarias y forestales con fundamento en la información técnica determinar sus potencialidades, usos compatibles o permitidos, condicionados o restringidos y prohibidos, así como la densidad e intensidad que garantice en todo caso, su destinación al uso agrícola, ganadero, forestal, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, de conformidad con la normatividad agrícola y ambiental, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 388 de 1997.

De otra parte, es importante señalar que además del Decreto 097 de 2006, los municipios deben tener en cuenta las disposiciones del Decreto 3600 de 2007 para la asignación de usos en el suelo rural, por cuanto, en el se fijan determinantes de superior jerarquía con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural de conformidad, con lo establecido en el artículo 2.

“TERCERO. Sírvase informar según la normatividad vigente a la fecha de presentación del presente derecho de petición, que tipo de usos de suelo puede tener los bienes ubicados en suelo rural.”

En concordancia con lo expuesto en la respuesta anterior, los artículos 4 y 5 del decreto 3600 de 2007 establecen las categorías de protección y de desarrollo restringido en suelo rural en los cuales deben definirse los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos permitidos, restringidos o prohibidos correspondientes.

Es así como en el artículo 4 determina que constituyen suelos de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas estructurales las siguientes:

1. Las áreas de conservación y protección ambiental.
 - 1.1. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas.
 - 1.2. Las áreas de reserva forestal.
 - 1.3. Las áreas de manejo especial.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434-3323400 Ext. 2368, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

1.4. Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

2. Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.

3. las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.

4. Las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.

5. Las áreas de amenaza y riesgo.

Dentro de las categorías de desarrollo restringido, dentro de las cuales se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios, tales como:

1. Los suelos suburbanos con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. La delimitación de los suelos suburbanos constituye norma urbanística de carácter estructural.

2. Los centros poblados rurales con la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario.

3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

En todo caso, debe resaltarse que en el suelo rural no se permite el desarrollo de usos con intensidades y densidades propias del suelo urbano.

“CUARTO. Sírvase informar si después de la expedición del Decreto 097 de 2006 fueron modificados los usos del suelo rural en todos los municipios de Colombia, estableciéndose como su uso único el de actividades agropecuarias y forestales.”

Esta inquietud fue respondida en los numerales segundo y tercero de este escrito.

“QUINTO Sírvase informar con base en los Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007, cuáles son las prohibiciones existentes para el uso de suelo de los predios ubicados en suelo rural en la Sabana de Bogotá.”

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434-3323400 Ext. 2368, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 3600 de 2007 modificado por el artículo 7 del Decreto 4066 de 2008 se restringió el desarrollo de actividades industriales en los suelos rurales no suburbanos, las cuales solo podrán desarrollarse en aquellas zonas que fueron delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 3600 de 2007, teniendo en cuenta que en virtud de la citada norma “(...) a partir de la entrada en vigencia del Decreto 3600 de 2007, no se podrán otorgar licencias de parcelación y/o construcción para el desarrollo de usos industriales en las áreas de actividad industrial, zonas múltiples con actividad industrial u otras destinadas a fines similares, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos de los municipios de la Sabana de Bogotá. Tampoco se podrá ampliar la extensión actual de dichas áreas ni crear otras nuevas.

“La prohibición de expedir licencias no se aplicará tratándose de proyectos destinados a la explotación de recursos naturales; al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural, de acuerdo con la normativa vigente; a las solicitudes de licencia radicadas en legal y debida forma que se encontraran en trámite al momento de la publicación del Decreto 3600 de 2007, o cuando se presente alguna de las circunstancias de que trata el parágrafo 3° del artículo 7° del Decreto 564 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.”

“No obstante lo anterior, en las áreas consolidadas de actividad industrial, zonas múltiples con actividad industrial u otras similares en suelos rurales no suburbanos de los municipios de la Sabana de Bogotá, que se encontraban delimitadas en la cartografía oficial de los respectivos planes de ordenamiento territorial antes de la entrada en vigencia del Decreto 3600 de 2007, se podrán definir las zonas a las cuales se podrá asignar el tratamiento de consolidación urbanística con patrón de baja densidad, para permitir el otorgamiento de licencias urbanísticas.

“Para la asignación de este tratamiento se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

“1. Por lo menos el 60% de la superficie de las áreas de actividad industrial, zonas múltiples con actividad industrial u otras destinadas a fines similares delimitadas en la cartografía oficial de los respectivos planes de ordenamiento territorial antes de la entrada en vigencia del Decreto 3600 de 2007, debe haber concluido las obras de parcelación o construcción o contar con licencias urbanísticas vigentes. Para el efecto, se delimitarán cartográficamente a escala 1:5000 o 1:10.000 con apoyo en aerofotografías y verificación en campo.

“2. En el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen se adoptarán las normas de planificación complementaria para dichas áreas, con el fin de mejorar la calidad ambiental y disminuir el impacto paisajístico. Las normas deberán contener por lo menos:

“2.1. La delimitación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deben ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección, prevención y mitigación de impactos ambientales producto de los usos industriales.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434-3323400 Ext. 2368, Bogotá, Colombia



“2.2. La definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos y su equipamiento; la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos necesarios para el buen funcionamiento de los usos permitidos y el señalamiento de las cesiones obligatorias correspondientes a dichas infraestructuras.

“2.3. Los demás contenidos y normas urbanísticas necesarias para orientar el desarrollo de estas áreas con un patrón de baja ocupación, siempre y cuando no supere el índice de ocupación del 30%, según lo previsto en el artículo 17 del presente decreto.

3. No podrán hacer parte de las zonas de consolidación las áreas pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que tratan los numerales 1, 2 y 5 del artículo 4° del presente decreto.”
(Subrayado fuera del texto)

De otra parte, como se anotó en la respuesta al primer interrogante a partir de la entrada en vigencia del Decreto 097 de 2006 no es posible expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso.

Así mismo, tampoco podrá autorizarse la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 1152 de 2007, esto es la subdivisión por debajo de la Unidad Agrícola Familiar y en los casos en los que la legislación agraria permite la subdivisión del suelo rural por debajo de dicha Unidad, la autorización de actuaciones en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población, en los términos del artículo 4 del Decreto 097 de 2006.

Por último, es importante resaltar que en todo caso corresponde a las autoridades municipales y distritales establecer regulaciones complementarias que impidan el desarrollo de actividades y usos urbanos en el suelo rural.

“SEXTO. Sírvase informar si de conformidad con lo establecido en los Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007, es viable que en los bienes rurales ubicados en la Sabana de Bogotá –sic- puedan ser compatibles los usos de suelo –sic- para actividades deportivas, recreativas, turísticas, usos institucionales, culturales y comerciales de conformidad con las restricciones y exigencias de cada uno de los planes de ordenamiento territorial de los municipios mencionados en el párrafo 2 del artículo 18 del Decreto 3600 de 2007”

Para dar respuesta a su inquietud, reiteramos lo expuesto en la respuesta a la pregunta anterior.

Ahora bien, se considera que el desarrollo de usos institucionales, culturales y comerciales como los que se exponen en su comunicación, no son compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural; las actividades permitidas en el suelo rural en la Sabana de Bogotá son los “(…) proyectos destinados a la explotación de recursos naturales; al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.” según



lo establecido en el artículo 18 Decreto 3600 de 2007.

En este punto, se considera importante anotar que el Decreto 3600 de septiembre 20 de 2007 busca garantizar que el territorio rural se convierta en un componente estratégico para el desarrollo integral de las regiones, promoviendo el equilibrio en la distribución e intensidad de las formas de uso urbano y rural, con el fin de controlar y equilibrar la preocupante tendencia de ocupación del suelo rural con la construcción de residencias campestres, industrias y equipamientos dispersos.

Particularmente, para el suelo rural de los municipios de la Sabana de Bogotá, se adoptan medidas urgentes de planeación y control que permitan orientar la proliferación de grandes áreas industriales, pues se trata de un territorio declarado por el artículo 61 de la Ley 99 de 1993 como de interés ecológico nacional, cuya destinación prioritaria debe ser agropecuaria y forestal.

En relación con el precitado artículo 61 de la Ley 99, y como ya lo ha expresado la H. Corte Constitucional mediante Sentencia C-534 de 1996, para el caso específico de los municipios de la Sabana de Bogotá, *“las políticas y definiciones de carácter general, se imponen, y afectan la facultad reglamentaria que le corresponde a las entidades territoriales”* para regular los usos del suelo, toda vez que el territorio rural de estos municipios se convierte en un asunto de **interés ecológico nacional**.

De lo anterior se desprende que el ejercicio de las funciones asignadas a la Nación y a los municipios para adoptar decisiones de planificación territorial debe dar cumplimiento a la obligación constitucional y legal de tutelar la preservación de la Sabana de Bogotá.

Atentamente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mónica María Muñoz B.