



Libertad y Orden

Bogotá D.C. 9 de febrero de 2009.

1200-E2-148046

Doctor
SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS
Carrera 6 No. 14-98 Ofc. 803
Bogotá D.C.

ASUNTO: Radicación 4120-E1- 148046- Parcelación en suelo rural. Decretos 097 de 2006 y 3600 de 2007

Respetado doctor:

En atención al asunto de la referencia por medio del cual solicita certificación de la Dirección de Desarrollo Territorial en la que se exprese que las disposiciones contenidas en el Decreto 3600 de 2007 no le son aplicables al predio “El Cardonal” “(...) por ser una norma posterior al permiso de *DIVISIÓN MATERIAL* concedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Fúquene (...)” y así mismo, que se “(...) certifique que el permiso concedido a los propietarios del predio (...) por parte de la Oficina de Planeación del Municipio de Fúquene (...) se ajusta a las disposiciones legales” nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

Sea lo primero aclarar 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. Por lo tanto, no es posible expedir las certificaciones solicitadas.

No obstante lo anterior y una vez revisados los antecedentes expuestos en su comunicación debe aclararse que la unidad mínima de actuación, es la superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles con los usos permitidos en el suelo rural suburbano .

En ese sentido, el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007, establece que para el ordenamiento del suelo rural suburbano el municipio o distrito debe incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial, entre otras determinantes de ordenamiento la unidad mínima de actuación, la cual en ningún caso podrá ser inferior a 2 hectáreas, salvo cuando se trate de la construcción de “(...) una sola vivienda del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (...)”, según lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 4066 de 2008.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dirección de Desarrollo Territorial

República de Colombia

Ahora bien, señala en su comunicación que el predio al cual hace referencia se encuentra definido en el Esquema de Ordenamiento Territorial como “Zona de Producción Agropecuaria Restringida (Zpar)”, cuyo uso principal es agropecuario tradicional y forestal; dentro de los usos compatibles se encuentra la vivienda del propietario y trabajadores y están prohibidos los usos urbanos y suburbanos, de conformidad con la certificación expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Fúquene.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se considera que debe darse aplicación a lo establecido en el Decreto 097 de 2006 que en el artículo 4 prohíbe la subdivisión del suelo rural en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 (hoy Ley 1152 de 2007), y en los casos excepcionales de los que trata el artículo 83 de la Ley 1152 de 2007 para el fraccionamiento del suelo rural por debajo de la Unidad Agrícola Familiar la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar la naturaleza rural de los terrenos, ni podrá dar lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de núcleos de población.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que el citado Decreto 097 de 2006 prohíbe la expedición de licencias de parcelación o construcción 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 con la definición de las normas urbanísticas de parcelación de conformidad con la legislación agraria y ambiental.

Por último, corresponde a la autoridad municipal competente para la expedición de licencias urbanísticas estudiar el caso particular y otorgar las licencias respectivas a la luz de la normatividad vigente.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

RICARDO FERRO LOZANO
Director Desarrollo Territorial

Elaboró: Mónica María Muñoz B.
Claudia Lucía Ramírez
Alonso Cárdenas Spittia
Revisó: Claudia Fernanda Carvajal.