

2021EE0026421



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2021ER0018795. Implementación y control. Licencias urbanísticas. Clases. Construcción.

Cordial saludo señor Naranjo.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza un planteamiento relacionado con la expedición de licencias de construcción en suelo rural, que se transcribe y resuelve a continuación:

“Deseo comprar un predio de 2400 m2 el cual me venden por porcentaje o derecho de cuota de uno de mayor extensión, para construir mi vivienda en la zona rural del Municipio de Motavita, existen restricciones para que la oficina de planeación no me conceda mi licencia de construcción? “

En primer lugar, es importante precisar que según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, por lo cual no tiene la competencia para pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, en razón de lo cual la respuesta que se emite a su consulta se efectúa desde la generalidad de la norma nacional aplicable.

El artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 determina lo siguiente en cuanto a la licencia de construcción:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación”. (Subraya por fuera de texto original).

De acuerdo con esta disposición las licencias de construcción deben expedirse de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que

**2021EE0026421**

lo desarrollen o complementen, así como en las normas de los planes especiales de manejo y protección.

Por otra parte, el artículo 2.2.2.2.1.2. del mismo decreto dispone lo siguiente:

“Para efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 16.3 y 17 de la Ley 388 de 1997, en el componente rural del plan de ordenamiento y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y de desarrollo restringido a que se refieren los artículos siguientes, con la definición de los lineamientos de ordenamiento y la asignación de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos correspondientes”.

El artículo 2.2.2.2.1.3 del mencionado decreto determina las categorías de suelo de protección en suelo rural donde cualquier autorización o construcción podría estar determinada por declaratorias de bienes de interés cultural, destinación a la producción agrícola ganadera o de explotación de recursos naturales y al sistema de servicios públicos domiciliarios, así como las restricciones propias de las áreas de manejo y protección ambiental y de las áreas de amenaza y riesgo.

Adicionalmente, el artículo 2.2.2.2.1.4. señala las categorías de desarrollo restringido en suelo rural así:

“Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría, en el componente rural del plan de ordenamiento territorial se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas:

- 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 de conformidad con lo establecido 15 de la Ley 388 de 1997 y se regirá por lo previsto en la Sección 2 del presente Capítulo.*
- 2. Los centros poblados rurales con la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario, de conformidad con lo previsto en la Sección 3 del presente Capítulo.*
- 3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto para el efecto.*
- 4. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte”.*

Conforme a esta disposición, se podrán desarrollar aquellos predios que se encuentren dentro de las categorías de desarrollo restringido en suelo rural. Por ende, la parcelación y construcción para usos industriales, comerciales, de equipamientos o para vivienda campestre requiere que estas se encuentren reglamentadas en los planes de ordenamiento territorial.



2021EE0026421



Por otra parte, este Ministerio expidió la Resolución 462 de 2017 “*Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes*”. Esta resolución contiene los documentos que deben exigirse con la solicitud de licencias urbanísticas, entre las cuales se encuentran las licencias de parcelación y construcción.

Conforme a lo expuesto, las curadurías urbanas y las autoridades municipales o distritales competentes para el estudio, la revisión y la expedición de licencias urbanísticas deberán autorizar las licencias de construcción que cumplan con las condiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, en el plan de ordenamiento territorial y en la Resolución 462 de 2017. En el evento en que no cumplan las condiciones establecidas podrán negar la respectiva solicitud.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: H. Rodríguez

Revisó: D. Cuadros / D. Villa

¹ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.