



Bogotá, D.C.,

Señor

DIEGO ADONY CARRASCAL SANCHEZ

Correo electrónico: carrascal_93@hotmail.com

Asunto: Radicado No. 2017ER0072721 Lineamientos para incorporar suelo rural, suburbano y de expansión urbana al perímetro urbano para VIS o VIP.

Respetado Señor Carrascal,

Se ha recibido el oficio del asunto, mediante el cual se consulta a este Ministerio cuales son los requisitos o lineamientos para incorporar suelo rural, suburbano y de expansión urbana al perímetro urbano para desarrollar VIS y/o VIP. Al respecto se otorga respuesta a su inquietud en los siguientes términos:

El artículo 91 de la Ley 1753 de 2015 que modificó y subrogó lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, dispone lo siguiente:

"Artículo 91. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 47. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán:

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

a) Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.

b) Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la



Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo.

c) Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.

d) Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.

2. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, **se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.** Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1o. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

En el evento de que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, **celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.**

PARÁGRAFO 2o. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir los porcentajes de vivienda de interés social y de interés social prioritario de que trata el artículo 46 de la presente ley.

PARÁGRAFO 3o. *Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo, no podrán cumplir la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto” (Énfasis fuera de texto).*

De lo anterior se infiere que la aplicación del artículo 47 de la Ley 1537 de 2012 modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, tiene por finalidad garantizar “el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario”.

En este sentido, se permite la incorporación de predios para satisfacer dicha necesidad siempre que se cumplan los requisitos que el mismo precepto enuncia, así:

- a). *“Se debe tratar de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito; certificada por los prestadores correspondientes.*
- b). *Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y tratamientos específicos del suelo;*
- c). *Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción el plan de ordenamiento vigente;*
- d). *...Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que tratan los artículos 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.” (Subraya fuera de texto).*

En este orden de ideas, la posibilidad de incorporar suelo se encuentra condicionada únicamente a los requisitos fijados por la ley. En todo caso, la administración municipal deberá justificar con suficiente soporte técnico la necesidad de utilizar la figura de incorporar predios que puedan desarrollarse en el corto plazo para atender real y efectivamente las necesidades de la población, relacionadas principalmente con el derecho a la vivienda digna y contar como mínimo con los siguientes documentos:

- a). El Proyecto de Acuerdo mediante el cual se adopta la decisión administrativa, que contenga como mínimo:
- El ajuste al perímetro urbano con su correspondiente cartografía y cartera de coordenadas.
 - La declaratoria de desarrollo prioritario para el predio o predios incorporados, con la clasificación de usos y tratamientos específicos del suelo.
- b). Los documentos que permitan sustentar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el referido artículo.

Ahora bien, el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, dispuso que para efectos de la incorporación de predios al perímetro urbano se debe seguir un trámite especial diferente al establecido en la Ley 388 de 1997 para los procesos de revisión de planes de ordenamiento territorial.

Para realizar la incorporación de predios al perímetro urbano, el ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital. Corporación que de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrará obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del POT.

El presente concepto se rinde en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formular políticas y orientar los procesos de desarrollo territorial, en ejercicio de las cuales emite conceptos de carácter general, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto, en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – C.P.A.C.A.

Cordialmente,



ROBOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: NMartinez
Revisó: D. Cuadros