



Bogotá, D.C.

Doctor

JUAN PABLO HERNÁNDEZ CASTILLO

Concejo Municipal de Funza

Carrera 14 No. 13 - 51

Funza, Cundinamarca.

Asunto: Solicitud con radicado 2018ER0031584. Incorporación de suelos al perímetro urbano.

Respetado doctor Hernández:

Mediante el oficio señalado en el asunto de esta comunicación se presenta solicitud relacionada con el desarrollo de proyectos tras la incorporación de suelos al perímetro urbano, a la cual se da respuesta en los siguientes términos:

"1. Se informe si al realizarse una incorporación al perímetro urbano de predios del Municipio de Funza para la construcción de vivienda de interés social o de interés prioritario, dicho proyecto de vivienda debe ser desarrollado única y exclusivamente por la Alcaldía del Municipio. O si por el contrario este proyecto se puede ejecutar por particulares autorizados por la administración municipal".

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 tal necesidad tras someter a consulta del Concejo Municipal, cumpliendo los requisitos que el mismo precepto enuncia, los cuales se resumen, sin perjuicio de lo expresamente previsto en el texto legal, en: i) predios con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, y ii) predios no colindantes ni ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental:

"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.

(...)

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 2°. 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 3°. 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.

Como se puede observar, el artículo citado no realiza ninguna referencia a la forma en que se deberán desarrollar los proyectos en los predios incorporados, ni establece qué entidad o sector deba ejecutarlos. En este orden de ideas, la posibilidad de incorporación de estos suelos al perímetro urbano se encuentra condicionada únicamente a los requisitos fijados por la ley. En todo caso, la administración deberá justificar con suficiente soporte técnico la necesidad de utilizar la figura de incorporación con el único propósito de garantizar "el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario".

En suma, no estableciéndose en la ley condiciones en relación con los desarrolladores de proyectos en estos suelos incorporados, podrán fungir como promotores tanto entidades públicas como privadas, siempre y cuando los proyectos a realizar se limiten a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, infraestructura social y edificaciones complementarios que soporten la VIS y VIP.

Ahora bien, es importante destacar que el literal b del numeral 1 del artículo 47 de la Ley 1537 de 2012¹, establece que los predios incorporados al perímetro urbano por esta vía se someterán al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de la Ley 388 de 1997:

¹ Modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015.



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.

Ahora bien, en virtud de éste régimen, se entenderá que en caso de no desarrollarse urbanización o construcción sobre estos suelos se contravendrá la función social de la propiedad:

"Artículo 52. Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, **por incumplimiento de la función social de la propiedad** sobre:

(...)

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, **que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria** (...)"

En este orden de ideas, las obras a construir sobre terrenos incorporados al perímetro urbano deberán ejecutarse dentro de los dos años siguientes a esta declaratoria, so pena de desconocer la función social de la propiedad.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011.

Cordialmente,


RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Proyectó: C. González
Revisó: D. Cuadros

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.