



Bogotá D.C.

Señor
JUAN CAMILO TELLEZ CORTES
Calle 145 A No. 19 – 77 apto 804
Alameda de Cedritos
Ciudad

Asunto: Radicado 2017ER0088636. Índice de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo suburbano.

Respetado Señor:

Mediante la comunicación citada en el asunto, se plantea la siguiente situación: *"el predio se encuentra ubicado en suelo rural suburbano, con área mayor a 6 hectáreas y sometido a régimen de propiedad horizontal, dentro de la jurisdicción de un municipio cuyo POT no tiene reglamentado la mayor ocupación según lo estipulado en el Decreto Nacional 3600 de 2007"*.

Con base en lo anterior, se solicita a este Ministerio *"aclarar si el predio antes mencionado puede acceder al mayor índice de ocupación ya que esta condición no se encuentra reglamentada en el POT."*

Inicialmente es preciso señalar que los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 referidos en su comunicación, fueron derogados expresamente por el artículo 3.1.1 del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*:

"Artículo 3.1.1. Derogatoria Integral. *Este decreto regula íntegramente las materias contempladas en él. Por consiguiente, de conformidad con el art. 3 de la Ley 153 de 1887, quedan derogadas todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria relativas al sector Vivienda, Ciudad y Territorio que versan sobre las mismas materias, con excepción, exclusivamente, de los siguientes asuntos (...)"* (Subraya fuera de texto)

Bajo este precepto, al ser los decretos por usted referidos de naturaleza reglamentaria del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se entiende entonces que estos han sido derogados por el Decreto 1077 de 2015, el cual compiló todas las normas reglamentarias del sector en desarrollo de la política de racionalización y simplificación del ordenamiento jurídico, como una herramienta para asegurar



la eficiencia económica y social del sistema legal, así como la seguridad jurídica en la aplicación de estas normas.

Aclarado lo anterior, sea lo primero señalar que el 2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015 sobre las condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano, establece:

- A partir del 20 de septiembre de 2007, los planes de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deben contemplar como mínimo la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.
- Así mismo, establece que el índice de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto deberá destinarse a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.
- No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1° del artículo 2.2.6.2.4 ibídem. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

Por tanto, se considera que en la citada norma se presentan dos situaciones diferentes y claramente identificables en relación con los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano y las cesiones obligatorias que en cada caso deben realizar los propietarios de los terrenos, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, así:

De manera general el índice de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano es de hasta el 30 % del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación, así de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales determinarán las cesiones obligatorias que los propietarios de los inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y

espacio público. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Ahora bien, cuando se otorguen licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales con índices de ocupación superiores al 30%, sin que se supere el 50%, los propietarios de los terrenos deberán realizar la transferencia cesiones obligatorias adicionales.

En ese sentido, las reglamentaciones municipales y distritales deberán definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

Estas cesiones adicionales obligatorias deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el plan de ordenamiento territorial para consolidar el espacio público en las áreas de conservación y protección ambiental en suelo rural, y en ningún caso el área de cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%, según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

De acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, los municipios y distritos previa concertación con la respectiva Corporación Autónoma Regional, adoptarán la delimitación específica de las áreas donde se permita la localización de las cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el Plan de Ordenamiento Territorial de las áreas de conservación y protección ambiental en suelo rural.

En todo caso, para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, las cuales deben estar demarcadas por localización, alinderamiento y amojonamiento libres de cualquier limitación al derecho de dominio; así las cosas, el término para realizar la concertación de que trata el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, debe ser previo al otorgamiento de la licencia urbanística, por lo cual, atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.5.2 ibídem, el municipio o distrito deberá efectuar la adecuación de las normas urbanísticas, mediante el ajuste o revisión del plan de ordenamiento territorial

En consecuencia, para autorizar el desarrollo de usos industriales en índices de ocupación superiores al 30%, deberá incorporarse en el respectivo POT del

municipio o distrito, a través de un proceso de revisión del mismo, la definición de las áreas de cesión obligatoria adicional en terrenos ubicados como áreas de conservación y protección ambiental, obedeciendo a un criterio de compensación por el mayor impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación permitida.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1437 de 2011- y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Quintero
Revisó: D. Cuadros

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

