MEMORANDO

SOPIT – GOP – 289 - 2025

PARA: **NELSON ANDRES CHANG PEREZ**
Coordinador Grupo Evaluación para la Sostenibilidad.

DE: **LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA**
Subdirector de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio

ASUNTO: Respuesta a Memorando SEYCA-GES-145-2025. Requerimiento sobre el análisis de las determinantes ambientales de los radicados 9799 y 12692 de 2025. **La presente comunicación no es un permiso, licencia, ni documento que autorice la realización, ni ejecución de ningún tipo de proyecto.**

Cordial Saludo,

En atención a la comunicación enunciada en el asunto del memorando SEYCA-GES-145-2025, en donde se solicita que se realice el análisis de las determinantes ambientales en lo siguientes términos:

1. *"Radicado 9799 del 2025.*
   En el presente radicado manifiesta el Curador Urbano 1 de Floridablanca, la existencia de un trámite de licencia de parcelación y construcción que se plantea sobre el predio identificado con numero catastral 00-02-0002.0573 y la matricula inmobiliaria 300-67543 localizado en la vereda vericute, en este sentido se enuncia que el suelo rural es de producción compatible con uso institucional grupo 1, con espacios de apoyo de investigación y ecoturismo con el POT de Floridablanca. Asimismo se menciona que el uso institucional proyectado en el predio previsto para menos de 200 personas; Teniendo en cuenta que menciona el numeral 9.2 inciso 6 del Documento Técnico "ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMIANNTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA URISDICCION DE LA CDMB"

   En ese sentido solicitamos respuesta sobre la aplicabilidad y el análisis de las determinantes ambientales para dar solución a la consulta realizada al usuario."

2. *"Radicado 12692 del 2025.*
   En el presente radicado manifiesta la empresa SUMA CONSTRUCCIONES, la existencia de un trámite de licencia de parcelación sobre los predios identificados con los números catastrales (…), ubicados en la mesa de Ruitoque Municipio de Floridablanca.
   En este sentido se enuncia que el proyecto se plantea sobre un suelo rural de producción compatible con vivienda campestre de conformidad con el POT de Floridablanca, en una densidad de 4 viviendas por hectárea neta, para un total de 18 parcelas para este proyecto. Asimismo enuncian el numeral 9.2 inciso 6 del Documento Técnico "ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMIANNTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA URISDICCION DE LA CDMB"
   ***En ese sentido solicitamos respuesta sobre la aplicabilidad y el análisis de las determinantes ambientales para dar solución a la consulta realizada al usuario**.".*

Teniendo en cuenta las anteriores consultas se da respuesta de la siguiente manera:

1. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Los curadores urbanos, en los municipios y distritos que cuenten con esta figura, les corresponde el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción como lo establece el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

> *"**ARTÍCULO 2.2.6.1.1.3 Competencia**. **El estudio, trámite y expedición de las licencias de** urbanización, **parcelación**, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital.*
> *competente." **(Negrilla y subrayado fuera de texto).***

Se debe aclarar, que en los municipios o distritos donde no se cuente con la figura corresponderá a la autoridad municipal correspondiente según la estructura administrativa interna que determine la autoridad territorial.

Teniendo en cuenta lo anterior la autoridad competente para la expedición de licencias urbanísticas en primer lugar debe atender lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 1. artículo 99 de la Ley 388 de 1997, replicado por el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual dispone: *"El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma".*

Así mismo el numeral 2. del mismo artículo señala que "*Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan...*".

De la misma manera, el inciso segundo del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 establece lo siguiente: *"La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción".*

En tal sentido, la verificación que debe realizarse en relación con las licencias urbanísticas se relaciona con las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el territorio.

Conforme a las normas expuestas, las autoridades competentes para la revisión de las solicitudes de licencias urbanísticas deberán verificar como mínimo el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al predio, así como las normas de construcción sismorresistente de que trata la ley 400 de 1997 y la Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Es importante señalar que dentro del procedimiento establecido para la radicación, trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas no se contempla la intervención de la autoridad ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe destacar que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 contempla lo siguiente: *"ARTICULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes"*

De esta manera, la autoridad ambiental no interviene en el procedimiento de radicación, tramite, estudio y expedición de licencias urbanísticas, sin perjuicio de lo cual en relación con las licencias de parcelación deberá expedir las autorizaciones y concesiones para que esta clase de licencias puedan ser tramitadas y expedidas.

De otro lado es importante precisar que el Decreto Nacional 1077 de 2015 estableció que la vivienda campestre hace parte de la categoría de desarrollo rural restringido: ***"ARTÍCULO 2.2.2.2.1.4 Categorías de desarrollo restringido en suelo rural****. 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:*

(...).

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*". **(Negrilla y subrayado fuera de texto)**.*

Adicionalmente el Decreto Nacional 1077 de 2015, en relación con las parcelaciones destinadas a vivienda campestre, establece lo siguiente:

"***ARTÍCULO 2.2.6.2.2 Prohibición de parcelaciones en suelo rural****. A partir del 17 de enero de 2006, **no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones 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, las cuáles deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental**. Esta prohibición cobija a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.*

En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuáles deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano". ***(Negrilla y subrayado fuera de texto)***

De lo anterior se resalta que la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre debe encontrarse en el plan del ordenamiento territorial para otorgar licencias de parcelación o construcción en suelo rural para tal actividad. Es importante señalar que la autoridad administrativa competente debe valorar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el Plan de Ordenamiento Territorial y

demás normas aplicables, a fin de verificar la viabilidad de la expedición de la licencia de construcción.

2. DETERMINANTES AMBIENTALES.

El artículo 10 denominado "DETERMINANTES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ORDEN DE PREVALENCIA" de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023 establece lo siguiente: "*En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, **que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes**:*

*1. Nivel 1. **Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria**.*

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales y demás normativa concordante, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

b) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales.

*c) **Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales renovables, en especial en las zonas marinas y costeras y los ecosistemas estratégicos; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, y las reservas forestales; a la reserva, alindamiento y administración de los parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica**.*

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático.

*(…)" **(Negrilla y subrayado fuera de texto)***

Mediante la Resolución CDMB Nº 1688 del 23 de diciembre de 2019 "*Por la cual se actualizan las Determinantes Ambientales para la Elaboración y Adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Ordenamiento Territorial de los Municipios del área de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta*

de Bucaramanga y se dictan otras Disposiciones" se resalta que las determinantes ambientales tienen vida jurídica propia, esto quiere decir que entran a regir en el momento de su expedición, en consecuencia, aquellas determinantes que sean expedidas con posterioridad se entenderán incorporadas al POT sin que esto implique la modificación de este, estando a cargo del municipio la responsabilidad de incorporar aquellas normas que de estas se deriven.

Consultado el documento técnico anexo a la Resolución CDMB Nº 1688 del 23 de diciembre de 2019 en el numeral 9.2. denominado "Directrices para la identificación y delimitación de áreas para vivienda campestre" se determina lo siguiente: "*Para la identificación y delimitación de las áreas para vivienda campestre, se deberán tener en cuenta las siguientes directrices:*

1. ***Las áreas de desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre deberán ser desarrolladas con las intensidades y densidades propias del suelo rural, de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios y su sostenibilidad ambiental.***
2. *En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios dentro de sus POT podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, para el desarrollo de proyectos de parcelación para vivienda campestre.*
3. *Los índices de ocupación y densidades máximas en estas áreas, deberán ser menores que lo establecido para los suelos suburbanos.*
4. *La CDMB, teniendo en cuenta las características ambientales de su territorio, y para que los municipios adopten un umbral más restrictivo, define las presentes densidades e índices máximos de ocupación y construcción, y define las respectivas categorías de uso (principal, compatible, condicionado y prohibido), para el desarrollo de las áreas para vivienda campestre, respetando la vocación del suelo rural.*
5. ***Se establecen las siguientes densidades: Máximo cuatro (4) viviendas por hectárea neta. Se entiende por hectárea neta, el área bruta del terreno menos las áreas de afectaciones (ambientales, redes y servidumbres, vías comunales, otras).***
6. ***La densidad de máximo cuatro (4) viviendas por hectárea se mantendrá sin importar el tipo de sistema que se incorpore para tratar sus aguas residuales domésticas, ya sea con sistema de tratamiento individual, ó colectivo".***

Es importante señalar que la presente comunicación **no es un permiso, licencia, ni documento que autorice la realización, ni ejecución de ningún tipo de proyecto** (urbanístico, arquitectónico, movimiento de tierra, aprovechamiento forestal y demás).

Atentamente,

LEONEL ENRIQUE HERRERA ROA
Subdirector Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio.

Proyección Técnica:	Manuel E. Cantillo Navarro	Profesional Contratista SOPIT	
Proyección jurídica:	Laura Calderón Chamorro	Profesional Contratista SOPIT.	
Revisó:	Laura Marcela Beltrán Mantilla	Coordinadora GOP – SOPIT – CDMB	
Oficina Responsable:	Subdirección de Ordenamiento y Planificación Integral del Territorio -SOPIT		