



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA


NOTA INTERNA

TRD – 2021-130.15.2.24

Palmira, 16/abril/ 2021

PARA: **DIEGO FERNANDO OCHOA ROA**
Subsecretario de Planeación Territorial

DE: **GERMÁN VALENCIA GARTNER**
Secretario Jurídico

Municipio de Palmira Área de Correspondencia y Archivo NI20210001506	
	28 Abril 2021 3:15 PM
Tipo: Correspondencia Interna	
Remitente: CC 79955991 GERMAN VALENCIA GARTNER [SECRETARIA JURIDICA]	
Usuario: GVALENCIA	Folios:

PARA SU INFORMACIÓN	<input type="checkbox"/>	ENVIAR PROYECTO DE RESPUESTA	<input type="checkbox"/>	FAVOR DAR CONCEPTO	<input type="checkbox"/>
DAR RESPUESTA Y ENVIAR COPIA	<input type="checkbox"/>	ENCARGARSE DEL ASUNTO	<input type="checkbox"/>	FAVOR TRAMITAR	<input type="checkbox"/>
ENTERARSE Y DEVOLVER	<input type="checkbox"/>	DILIGENCIAR Y DEVOLVER	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input checked="" type="checkbox"/>

Cordial saludo,

La Secretaría Jurídica recibió Nota Interna TRD – 2021-160.8.1.145 a través de la cual, invocando la función consultiva de esta oficina, solicita que se conceptúe en torno a lo prescrito en el artículo 92 del Decreto 192 de 2014 compilatorio de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, que, ordena al alcalde “reglamentar” mediante decreto los tamaños prediales mínimos, aislamientos y la volumetría en actuaciones urbanísticas de parcelación para el desarrollo de usos industriales, comerciales o de servicios; pregunta entonces, particularmente, por el plazo que exhibe la previsión, el cual otorga un término de seis meses posteriores a la vigencia del Acuerdo 109 de 2001 (disposición primigenia) para que sea ejercitada la potestad, en el entendido de que textualmente no indica si a consecuencia de la expiración del intervalo perdería el jefe de la administración municipal competencia para disponer del asunto encomendado.

1. COMPETENCIA

Este Despacho es competente para asesorar en derecho al alcalde y a los órganos de la Administración Central en materias de su competencia ante perplejidades hermenéuticas como el caso que somete a consideración, de conformidad con las competencias asignadas por vía del artículo 7 del Decreto Extraordinario 213 de 2016.

2. CONSIDERACIONES

Como antesala, debe precisarse que el Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante, POT) es el instrumento básico de planificación física y que por excelencia contiene las normas urbanísticas de escala municipal para administrar y encauzar el desarrollo del suelo; en tal sentido, es el primer vehículo de la acción urbanística, referida a las decisiones administrativas de ordenación del territorio y de la intervención



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

sobre los usos del suelo¹. Dentro de las categorías normativas jerarquizadas que la Ley 388 de 1997 yacen las llamadas normas urbanísticas generales, estas son aquellos cánones que, con sumisión a las normas urbanísticas estructurales del componente general del plan, establecen derechos y obligaciones para los propietarios fundiarios y constructores, y definen los instrumentos de gestión y financiación del desarrollo urbano que coadyuvarán los procesos de urbanización, parcelación y construcción de cara a los objetivos de desarrollo territorial.

En congruencia, el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial pregona que las normas urbanísticas generales dictan “las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación”, así como también los demás aspectos que en función del espectro regulatorio de esta jerarquía normativa sean consideradas, bajo la limitada discrecionalidad de las autoridades territoriales, como convenientes. En ese orden de ideas, los factores indeterminados por el POT del Municipio de Palmira que manifiesta necesarios de adoptar a través de acto administrativo expedido por el alcalde, prima facie deberían ser reglamentados en dicho instrumento, no obstante, tal deber fue endosado al burgomaestre detallando además que para su ejercicio debía observar el término de seis meses computados desde la entrada en vigor del instrumento básico de planificación territorial.

A continuación, se transcribe la disposición bajo análisis:

“Artículo 92. Ocupación con otros usos. La parcelación para usos industriales, comerciales o de servicios también cederán a título gratuito y por escritura pública para zonas verdes el diez por ciento (10%) del área bruta del terreno que se pretende parcelar, más las áreas para vías públicas señaladas en el esquema básico conforme a las normas vigentes. Las condiciones de la cesión serán las mismas establecidas en los parágrafos 1, 3 y 4 del artículo anterior. Los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y normas volumétricas serán reglamentadas mediante Decreto expedido en seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.”

Aunque al margen de la consulta estrictamente, la redacción del artículo resulta polémica e infortunada en tanto los asuntos cuyo poder dispositivo atribuye al alcalde no son pasibles de reglamentación. Como de la lectura resulta inteligible, los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y normas volumétricas serán reglamentados por el alcalde sin contemplación de tratarse de asuntos consustanciales al POT² que se debate y aprueba en el seno de la Corporación Administrativa según las predicas de los artículos 313-7 de la Constitución Política y el artículo 25 de la Ley 388 de 1997. Sobre la facultad reglamentaria del presidente de la República ha sostenido el Consejo de Estado, en Fallo 0012 del 15 de agosto de 2018, que:

“Esta facultad está sujeta a ciertos límites, que no son otros que la Constitución y la ley misma, ya que al reglamentar no es dado ampliar, restringir o modificar el contenido legal, es decir, las normas reglamentarias deben estar subordinadas a la ley respectiva, y tener como finalidad exclusiva la cabal ejecución de ella. El ejercicio del poder reglamentario obliga al Gobierno a desarrollar no solo el texto de la ley, sino también su contenido implícito, su

¹ Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021

² Artículo 14, numeral 7 de la Ley 388 de 1997 concordante con el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015.



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

finalidad específica, para que cumpla de la mejor manera con sus objetivos. Conforme a los parámetros fijados por la ley reglamentada, el Ejecutivo desborda los límites de su potestad reglamentaria si modifica o altera en el reglamento el contenido de la ley. Ello ocurre si las definiciones establecidas por el propio legislador se ven ampliadas por la norma reglamentaria, de tal manera que aludan a supuestos no contemplados por el legislador. Sobre ello, ha dicho la Sala: "La Sala ha señalado que la potestad reglamentaria tiene su primer límite en la ley que va a reglamentar, dado que es ella la que establece el marco dentro del cual se ejerce, de tal forma que no puede el Ejecutivo crear una disposición no contenida en aquélla, ni modificarla para restringir su espíritu o finalidad, pues así invadiría competencias que le corresponden al Congreso, con mayor razón tratándose de disposiciones legales de carácter tributario, en las que la Constitución Política consagra expresamente las competencias legislativas. Es evidente que el control judicial que recae sobre el reglamento debe cuidar que la función reglamentaria no sobrepase ni invada la competencia del legislativo, en el sentido de que el reglamento no puede desfigurar la situación regulada por la ley, hacerla nugatoria, ni extenderla a situaciones de hecho que el legislador no contempló."

Dicho raciocinio de la Alta Corporación puede ser traído a colación por analogía al orden territorial donde los alcaldes están investidos para expedir reglamentaciones de los acuerdos aprobados por el órgano de representación popular de la circunscripción territorial (*mutatis mutandis*) y por consiguiente, como, ocurre en el caso del Jefe de Estado, el uso de la potestad está condicionada, en primera instancia por la Constitución y la ley, pero también está supeditada a la norma primaria que se detalla con fines de su efectivización, pues esta es una suerte de marco pétreo que no puede ser modificado por el reglamentador, a contrario sensu debe ceñir su producción normativa al parámetro original contenido el acuerdo; la inobservancia de esta regla acarrea vicios para el acto administrativo que reglamenta el acuerdo por concepto de invasión competencial (inc. 2 artículo 137 L.1437 de 2011) y por consiguiente, será censurable ante el juez contencioso administrativo. Por otro lado, la restricción de la potestad reglamentaria del alcalde enunciada conlleva asegurar que el burgomaestre no distorsione la voluntad popular expresada a través de la colegiatura, disponiendo de facultades que la ley, en aplicación del principio democrático, reservó a escenarios de participación.

En este caso, atribuir la producción de normas urbanísticas al alcalde invocando la potestad reglamentaria configura un exceso de la misma, por cuanto dicha competencia está radicada constitucionalmente en el Concejo Municipal y la anomia creada por el POT en ese sentido no pretexto la intromisión del alcalde para suplirla como podría aconsejarlo el artículo en discusión; la facultad reglamentaria, tal y como lo ha esgrimido la jurisprudencia vernácula, tiene vetada la configuración de la norma que desarrolla y no procede *contra legem*, lo que la llama a estar en diálogo constante con el principio de legalidad, que, para esta ocasión previene la usurpación de poderes al Concejo Municipal.

Desde otro ángulo, la redacción del artículo no es susceptible de ser interpretado por el operador jurídico como la autorización para el ejercicio de facultades extraordinarias de que informa el artículo 313-3 Superior, aduciendo justamente al plazo concedido para que se ejerza la competencia, lo que, visto así, equivaldría a la condición constitucional de *pro tempore* para que la máxima autoridad administrativa del municipio despliegue la función primigeniamente radicada en el Concejo Municipal. En ese orden de ideas, la facultad conferida al alcalde le habría sido sustraída al fenecimiento del plazo, el cual, valga anotar, acaeció varios años atrás; este derrotero hermenéutico refluye en la pérdida de competencia para la



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

primera autoridad del municipio, ergo, la expedición de un acto en ese sentido sería con seguridad controvertible por su abierta oposición al ingrediente temporal del otorgamiento de facultades extraordinarias, con arreglo a la Carta Constitucional.

Con todo, este Despacho no considera atinada la lectura que le atribuye la intención a la redacción del artículo de deferir facultades del Concejo Municipal en el alcalde para que en el término de seis meses posteriores a la vigencia del Acuerdo que adopta el POT de primera generación sean ejercidas, comoquiera que atendiendo al tenor de la disposición normativa bajo análisis, no se indicó bajo fórmula autorizatoria el usar facultades propias de la corporación administrativa, de otro modo refirió a la reglamentación que, aunque inexacta por la insuficiencia de la facultad para ocuparse de tales asuntos, significa que la concurrencia del alcalde en la ordenación del territorio no desborda los límites ordinarios de sus atribuciones. La cláusula de exclusividad en el ejercicio de las competencias propias de las autoridades instituidas que deviene de los artículos 6, 121 y 122 C.N. y el artículo 5 de la Ley 489 de 1998, inspira una interpretación restrictiva de los mandatos que comportan el traslado de la decisión sobre los asuntos y negocios a otras autoridades, de tal suerte que el “delegante” deberá describir con precisión en el acto que se transfiere un poder jurídico, el alcance del mismo y en el caso de habilitar el ejercicio de facultades extraordinarias, el término por el que se conceden.

Amén de lo anterior, a juicio de la Secretaría Jurídica, la autorización para ejercer las precisas funciones del Concejo Municipal es incompatible con la expedición de normas urbanísticas y otros contenidos que son inmanentes a los planes de ordenamiento territorial, toda vez que las normas superiores³ consagran un procedimiento de formación del acto administrativo que aboca, además de los diversas sedes de coordinación interinstitucional, la representación popular como un elemento axial de su validez. Con nitidez la Ley 388 de 1997, ordenamiento territorial incorporó un elemento político y de representación popular al que se atempera cada una de las etapas de los planes de ordenamiento territorial; basta con revisar los artículos 4, 5 y 22 ibidem para afirmar que los POT erigen actos administrativos complejos y consensuados que requieren de una amplia divulgación y participación, esta última, se adelanta de manera perenne desde su preparación o diagnóstico hasta su evaluación y seguimiento. De allí que haga disonancia cualquier acto que pretenda cercenar la aplicación del principio democrático, como lo es aquella delegación de la función constitucional de reglamentar los usos del suelo con los matices introducidos por la Ley de Ordenamiento Territorial.

Por lo expuesto, la interpretación que aboga por que el artículo del POT estriba en una autorización para el ejercicio de facultades pro tempore se difumina, abriendo paso a la que, a juicio de esta Oficina, constituye la lectura acertada de la previsión, donde el artículo prescribe una autorización para ejercitar la acción urbanística en los términos del artículo 8 de la Ley 388 de 1997. Lo anterior se explica en que la función pública de ordenamiento territorial no se agota en la adopción de un instrumento municipal del alcance del Plan de Ordenamiento Territorial, su consumación se construye mediante la adopción de instrumentos

³ Ley 388 de 1997 artículos 22, 23, 24 y 25; Ley 507 de 1999 artículo 2; Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1232 de 2020 artículo 2.2.2.1.2.1.1 y subsiguientes.



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

eficientes para alcanzar los objetivos arraigados en este último, abriendo el compás de competencia del alcalde para que sea quien a través de decretos se ocupe de regular los asuntos de escala zonal u otros que por razones de conveniencia y oportunidad le haya sido autorizados decidir por el Concejo Municipal.

En consonancia con lo argüido, el artículo 8 atrás aludido estatuyó:

“Artículo 8º. Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

3. *Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas (...)*

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional”

Bajo esa premisa, se puede aseverar que las entidades territoriales gozan de un amplio margen para configuración de las estrategias asociadas al ordenamiento territorial, cuales pueden ser también las relativas a las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la producción normativa en la materia. Como lo indica el precepto, las acciones urbanísticas no están absolutamente reservadas al instrumento de planificación territorial primario, como se desglosa de su tenor, resulta potestativo autorizar al burgomaestre el aprestamiento de decisiones de ordenamiento territorial y de la intervención de los usos del suelo. Si bien a priori dicha competencia tiende a calificarse de extralimitación de acuerdo a la lógica reglamentaria, no puede desconocerse que por tratarse de un complejo dinámico de actuaciones y fenómenos las que movilizan la orientación y encauzación del desarrollo del suelo, la preceptiva de este sector es flexible frente a las miríadas de realidades y necesidades de las ciudades a lo largo del territorio nacional, no siendo una excepción a esta regla la definición de un anaquel instrumentos de planificación o mecanismos que procuran la expedición de normas urbanísticas en clave de complementariedad.

Para ese momento, autorizar al alcalde, sin otro rigor, la disposición de las volumetrías, aislamientos y mínimos prediales oponible a las actuaciones de parcelación no era torticero, por el contrario, se ajustaba a las disposiciones jurídicas que guiaban a la entidad territorial la planificación de su territorio. Cabe destacar que la acción urbanística resultante de la mentada autorización, aunque guarda proporciones con la potestad reglamentaria atrás revisada, se discierne por su alcance complementario del POT, que



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

indubitablemente trasciende las fronteras de las reglamentaciones que tienen una función desarrolladora. En tal acepción el alcalde podría complementar lo dispuesto en el POT conforme le fue permitido, empero dicha función pública está subordinada, en virtud del principio de concordancia, a las directrices consagradas en tal adminículo.

Ahora bien, no puede prescindirse el abismo temporal que separa la entrada en vigencia de la norma con la adopción del POT en el año 2001 de la fecha de consulta donde se pretende aplicar lo ordenado otrora, toda vez que el tráfico jurídico en la materia se ha robustecido en ese interregno, disciplinando la planificación intermedia el suelo rural, es decir, que la discrecionalidad que antes ostentaba la entidad territorial para decidir sobre sus instrumentos de planificación de esa categoría del territorio se acotó conforme a las normas sobrevinientes. La acción urbanística entonces autorizada por el artículo 92 del decreto compilatorio fue truncada con el advenimiento del Decreto 3600 de 2007 (compilado en el Decreto 1077 de 2015) que prohijó normas que orientan las decisiones administrativas sobre el ordenamiento del suelo rural y adicionalmente creó la Unidad de Planificación Rural como un instrumento de segundo nivel, que desarrolla y complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial en el suelo rural y a través de la cual podrá reglamentarse, para el caso que nos ocupa, los usos del suelo rural de mayor impacto, como el industrial, comercial y de servicios.

Por ese derrotero, la disposición de aproximadamente dos décadas de antigüedad, perdió ejecutoriedad con ocasión de la desaparición de los fundamentos de derecho (artículo 91 de la Ley 1437 de 2011), pues con la introducción del Decreto 3600 de 2007 se restringió la disposición de volumetrías, mínimos prediales y aislamientos en actuaciones urbanísticas sobre suelo rural a la adopción en primera instancia por el POT y subsidiariamente por vía de las unidades de planificación rural conforme lo prescribe el artículo 12 del acto administrativo compilado en el artículo 2.2.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, a saber:

“Artículo 2.2.2.2.4 Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural.

En todo caso, el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberán adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente artículo (...) (subrayas fuera de texto)



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

En igual sentido fueron estandarizados los usos industriales el suelo rural suburbano a tenor de lo señalado en los artículos 13 y 14 del Decreto 3600 de 2007 compendiados respectivamente en los artículos 2.2.2.2.2.5 y 2.2.2.2.2.6 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que ab initio condiciona la instrumentalización de los asuntos en este ámbito a los POT y/o a las UPR delimitadas en el primero.

A corolario de lo anterior, el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira sufrió el denominado por la jurisprudencia “decaimiento del acto administrativo”⁴ en razón a que la norma originalmente acuñada en el Decreto 3600 de 2007 derogó toda disposición en contraposición a sus mandatos, los cuales reservan las normas urbanísticas en la materia de su menester a la previsión expresa en el POT o en las UPR que haya autorizado tal; en ese orden, se enjugó el recurso contemplado en el artículo que se diserta, el cuál es inocuo por virtud de la causal segunda que informa el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

“Artículo 2.2.6.2.7 Régimen de transición para la expedición de licencias. Mientras los municipios y distritos revisan y/o modifican sus planes de ordenamiento territorial y/o adoptan las unidades de planificación rural de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente decreto, en el trámite de estudio y expedición de licencias deberá verificarse que los proyectos de parcelación y edificación en suelo rural y rural suburbano se ajusten a lo dispuesto en el presente decreto en lo relativo a:

- 1. La extensión de la unidad mínima de actuación prevista en el presente decreto.*
- 2. La demarcación de la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este Decreto.*
- 3. Las normas aplicables para el desarrollo de usos industriales, comerciales y de servicios de que trata este decreto, y*
- 4. Las demás disposiciones previstas en el presente decreto, y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.*

⁴ El Consejo de Estado ha sostenido en su doctrina que “en relación con la pérdida de fuerza ejecutoria del acto administrativo, y particularmente en lo relativo al decaimiento del acto administrativo, lo siguiente:

“La doctrina foránea, y la nacional que ha seguido esas concepciones sin mayor profundidad, bueno es reconocerlo, al tratar las formas de extinción de los actos administrativos, generales o de efectos particulares, ha reconocido y consagrado la figura jurídica del decaimiento del acto administrativo, o sea, la extinción de ese acto jurídico producida por circunstancias supervinientes que hacen desaparecer un presupuesto de hecho o de derecho indispensable para la existencia del acto: a) derogación o modificación de la norma legal en que se fundó el acto administrativo; b) declaratoria de inexecutable de la norma constitucional o legal hecha por el juez que ejerce el control de constitucionalidad, en los países donde ello existe; c) declaratoria de nulidad del acto administrativo de carácter general en que se fundamenta la decisión de contenido individual o particular; y d) desaparición de las circunstancias fácticas o de hecho que determinaron el reconocimiento de un derecho o situación jurídica particular y concreta.”. (Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Consejero Ponente: Enrique José Arboleda Perdomo. Bogotá D.C., veintitrés de agosto de 2012. Rad. 11001-03-06-000-2012-00050-00(2107).



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

Parágrafo 1°. Las solicitudes de licencia de parcelación y/o construcción radicadas en legal y debida forma antes de la promulgación del presente decreto se resolverán con base en las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud.

Parágrafo 2°. Los titulares de licencias de parcelación en suelo rural y rural suburbano otorgadas antes de la entrada en vigencia del presente decreto o en virtud de lo dispuesto en el parágrafo anterior, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del presente decreto.”

Como se avista, los numerales del artículo precitado son de aplicación instantánea e inexcusable por parte de los curadores urbanos y las oficinas de planeación, aun cuando no se hayan incardinado a los planes de ordenamiento territorial, por lo que inclusive a falta de norma urbanística en dicho sentido, deberá considerarse lo preceptuado por el decreto plurimencionado como parte del tamiz para la obtención de licencias relativas a desarrollos urbanísticos de tipo industrial, comercial y de servicios en suelo rural propio y suburbano. el Decreto ibidem compilado se ocupó de crear un régimen de transición en su artículo 26 (acopiado en el artículo 2.2.6.2.7 del Decreto 1077 de 2015) en gracia a la naturaleza de orden público del estatuto, a la altura de determinantes de ordenamiento territorial que revisten y a que persiguen la satisfacción de un interés supramunicipal.

Con todo, las normas volumétricas y los aislamientos no especificados en las normas enunciadas continuarán siendo poros en la reglamentación urbanística local hasta tanto no sean suplidos por los instrumentos explicitados en las normas de alcance nacional, lo que sugiere cuando menos, la revisión de los contenidos de mediano plazo del plan de ordenamiento territorial, especialmente de aquellos que han permanecido incólumes pese a las variaciones y ajustes que posteriormente se suscitaron en el POT.

3. CONCLUSIÓN

Hechas las cavilaciones de la situación consultada, el Despacho desestima la alternativa de expedir las normas urbanísticas que pregonan el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial, por cuanto dicha disposición vio enervada su eficacia con la entrada en vigencia del Decreto Nacional 3600 de 2007, que restringió la emisión normativa en la materia a la adopción mediante el POT o las UPR delimitadas por el mismo; por consiguiente, para los desarrollos en suelo rural con destino a actividades industriales, comerciales y de servicios que se autorizan mediante licencia de parcelación, en cuanto a mínimos prediales, volumetrías y aislamientos, les serán aplicables exclusivamente los dictados del Decreto 1077 de 2015 que compiló el Decreto 3600 de 2007, que sean de obligatorio e inmediato cumplimiento para los proyectos urbanísticos a localizar en esa categoría del suelo, inclusive en ausencia de la norma urbanística local.

Huelga decir que, el autorizador estará sometido con rigor, en su decisión de negar o conceder la licencia urbanística, a las disposiciones vigentes en cuanto la función pública que ejercita es de carácter reglado y



Alcaldía Municipal de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SECRETARÍA JURÍDICA

NOTA INTERNA

no podrá exigir al solicitante el acatamiento de requisitos que dimanen de la improvisación o de su arbitrio con motivo de una omisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

El presente concepto jurídico se emite con el alcance conferido en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,

GERMÁN VALENCIA GARTNER
Secretario Jurídico

Redactor: Luis Miguel Torres Gallego – Contratista
Revisó: María Carolina Valencia Gómez – Contratista

GERMAN VALENCIA GARTNER
Firmado digitalmente por
GERMAN VALENCIA GARTNER
Fecha: 2021.04.28
12:55:15 -05'00'