DECRETO 1337 DE 2002

(junio 26 de 2002)

Nota: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

por el cual se reglamenta la Ley 388 de 1997 y el Decreto ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo de lo previsto en el artículo 12 del Decreto ley 151 de 1998, y

CONSIDERANDO:

1. Que en relación con el tratamiento urbanístico de conservación es necesario tener en cuenta que:

– La Ley 388 de 1997 en su artículo 48 establece que los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

-El Presidente de la República, en ejercicio de las facultades extraordinarias que le confirió el artículo 50 de la Ley 388 de 1997, expidió el Decreto 151 de enero 22 de 1998, “por el cual se dictan normas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en

tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo".

-El citado decreto en su artículo 2° establece que se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

-El artículo 3° ibídem, dispone que la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo, en la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

-El artículo 4° del mismo decreto determina que la compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica arquitectónica o ambiental determinados inmuebles, en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

– Con fundamento en lo dispuesto en las anteriores normas, solo habrá lugar a compensación cuando los derechos de construcción y desarrollo de los predios o inmuebles ubicados en una zona o subzona geoeconómica homogénea, sean efectivamente limitados por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, en virtud de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación.

2. Que en relación con los inmuebles que pueden ser objeto de compensación en tratamientos de conservación es preciso señalar que:

– El artículo 31 de la Ley 388 de 1997, define el suelo urbano como aquellas áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento

Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso.

– El artículo 32 de la misma ley dispone que el suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial según lo determinen los programas de ejecución.

– En relación con el suelo rural, el artículo 33 ibídem, prescribe que constituyen, esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

– El artículo 34 de la Ley 388 de 1997, dispone que el suelo suburbano es una categoría de suelo que se ubica dentro del área rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad. En su inciso segundo señala que los municipios y distritos establecerán las regulaciones tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en éstas áreas sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público y vial al igual que con redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo.

-De conformidad con las normas citadas, se puede advertir claramente que las únicas clases de suelo que pueden tener usos urbanos son las áreas clasificadas como suelo urbano y de expansión urbana, razón por la cual el tratamiento de conservación solo limita los derechos de construcción y desarrollo de los inmuebles que se localicen en estas clases de suelo, habida cuenta de que en suelo rural y suburbano no se generan derechos de edificabilidad pues ninguno de ellos tiene prevista la posibilidad de desarrollar usos urbanos.

– En mérito de lo anterior, es preciso aclarar que la compensación en tratamiento de

conservación de que trata la Ley 388 de 1997 y el Decreto 151 de 1998, solo se aplicará en las áreas clasificadas como suelo urbano y de expansión urbana, pues estas son las únicas a las cuales puede limitarse la posibilidad de desarrollo y construcción.

3. Que el Decreto 151 de 1998, dispone que el pago de las compensaciones mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo se hará conforme al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional, por lo cual se hace necesario reglamentar el mismo,

DECRETA:

Artículo 1°. Compensaciones en el tratamiento de conservación. El reconocimiento y pago de las compensaciones previstas en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 151 de 1998 por la aplicación del tratamiento de conservación que se defina en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, procederá exclusivamente cuando se limiten derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo que haya establecido el respectivo municipio o distrito.

Corresponde, en todo caso, a los municipios y distritos definir los mecanismos a través de los cuales se garantizará el pago de las compensaciones de los terrenos o inmuebles calificados de conservación, bien sea en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo. En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de compensación, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 2.2.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único

Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 2°. Compensaciones mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 151 de 1998, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, es uno de los mecanismos de que disponen los fondos de compensación municipal y distrital para efectuar el pago de las compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos.

Tan sólo en el evento en que el municipio o distrito haya definido la tra nsferencia de derechos de construcción y desarrollo como mecanismo para el pago de la compensación por el tratamiento del conservación, en los términos que se establecen en los artículos 6°, 7°, 8°, 9° y 10 del Decreto 151 de 1998, los propietarios de los terrenos a los cuales se haya asignado dicho tratamiento, podrán ser compensados mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Cuando el respectivo municipio o Distrito no haya adoptado este mecanismo de compensación, garantizará que los propietarios de los predios o inmuebles a conservar sean objeto de otro tipo de estímulos, beneficios o formas de compensación en los términos que se establecen en el Decreto 151 de 1998 y en el presente decreto.

Parágrafo 1°. Los municipios, sus entidades descentralizadas y las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental mantendrán, en todos los casos, la posibilidad de adquirir los terrenos calificados por su normativa urbanística o ambiental como de conservación o protección ambiental.

Parágrafo 2°. Para determinar el monto de la compensación en tratamientos de conservación ambiental, y de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 11 del Decreto 151 de 1998, se entenderá por suelo urbanizable de conservación el área total

del predio objeto del tratamiento de conservación, descontando la superficie correspondiente a eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, así como el porcentaje correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias de que hayan sido objeto los inmuebles colindantes que se tengan en cuenta para determinar el valor de la compensación.

En el caso de edificios a conservar, el monto de la compensación se aplicará sobre el suelo edificable que corresponderá al área de suelo ocupado por la edificación sometida al tratamiento de conservación.

Nota, artículo 2º: Ver artículo 2.2.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 3°. Otros mecanismos para el pago de compensaciones. Algunos de los mecanismos de compensación que se pueden utilizar de manera alternativa o complementaria cuando no se opte por la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, son los siguientes:

1. Asimilación de los inmuebles a los estratos 1 o 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales o distritales que tengan como base gravable el avalúo o el autoavalúo.

2. Asignación de tarifas reducidas de impuesto predial.

Parágrafo. En el supuesto de zonas o áreas urbanas a conservar por su interés histórico o arquitectónico, donde las propiedades mantienen las características con fundamento en las cuales se declaró la conservación, se podrán aplicar los mecanismos de compensación de que trata el presente artículo.

Nota, artículo 3º: Ver artículo 2.2.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único

Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 4°. Condiciones para el pago de las compensaciones. Las condiciones que deben cumplir los propietarios de los inmuebles para el pago de las compensaciones, son las siguientes:

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener y cumplir en todo momento con las condiciones y requisitos que se establezcan en la declaratoria de conservación.

2. En caso de estimarlo necesario, los municipios y distritos podrán condicionar el pago de la compensación, a la presentación, aprobación y ejecución por parte de los propietarios de un proyecto de recuperación íntegra del inmueble. Durante el estudio de los proyectos integrales de recuperación de inmuebles, se adelantará una visita técnica al predio y se consultarán los datos de archivo, documentación f otográfica y bibliográfica según sea el caso.

3. Conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 151 de 1998, los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación a quienes se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

Nota, artículo 3º: Ver artículo 2.2.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 5°. Vigencia y derogatoria. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 26 de junio de 2002.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Eduardo Pizano de Narváez.