



Corporación Autónoma  
Regional del Valle del Cauca

## **ACUERDO No. 067 de 2011.** (Diciembre 19 de 2011)

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS GENERALES Y LA METODOLOGIA PARA LA DEFINICIÓN DE DENSIDADES MÁXIMAS, A LAS QUE SE SUJETARÁ EL DESARROLLO DE PARCELACIONES Y VIVIENDA CAMPESTRE EN SUELO RURAL, DENTRO DEL ÁREA DE JURISDICCIÓN DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA”.**

El Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC-, en uso de las facultades legales y reglamentarias, y en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, el Decreto 3600 de 2007, el Acuerdo CVC No. 003 de abril 5 de 2010 entre otros, y

### **CONSIDERANDO:**

Que la Constitución Política define el derecho a un medio ambiente sano como un Derecho Colectivo a la luz del Artículo 79 constitucional.

Que es función del estado y de los particulares proteger el medio ambiente sano y las riquezas naturales.

Que el Artículo 58 de la Constitución Política regula la Función Ecológica de la propiedad privada en prevalencia del interés general sobre el particular.

Que de acuerdo a lo establecido por la Ley 99 de 1993 el ordenamiento ambiental del territorio, es una función atribuida al Estado de regular y orientar el proceso de diseño y planificación de uso del territorio y de los recursos naturales renovables de la nación, a fin de garantizar su adecuada explotación y su desarrollo sostenible.

Que igualmente la Ley 388 de 1997 define el ordenamiento territorial como: “Conjunto de acciones político-administrativas y de planificación físicas concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

Que la Ley 99 de 1993, determina como función a cargo de las Corporaciones Autónomas Regionales, establecer las normas generales y densidades máximas, a las que se sujetarán, los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos



Corporación Autónoma  
Regional del Valle del Cauca

naturales. En esta misma normativa dispone que, "No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a conservación de la vegetación nativa existente".

Que la Ley 388 de 1997, artículos 14, 16 y 17, establece, que hacen parte de los contenidos de los Planes, Planes Básicos y Esquemas de Ordenamiento Territorial de los Municipios, las normas sobre densidades máximas de ocupación y reglamentación para el desarrollo de la actuación de parcelación de predios rurales, sujetos a las normativas agrarias y ambientales. Estas normas, conforme el artículo 10 de la ley 388 de 1997, harán parte de las determinantes ambientales y constituyen normas de superior jerarquía en el ordenamiento territorial.

Que la Ley 160 de 1994, de Reforma Agraria y Desarrollo Territorial, dispone que los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar UAF para el respectivo municipio o zona e igualmente señala, en su artículo 45, las excepciones a la norma general en materia de UAF así: "(...) a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola; c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares"; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha."

Que el decreto 097 de 2006 dispone que, los Municipios, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación, "deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano. (...)".

Que el decreto 3600 de 2007 faculta a las Corporaciones Autónomas Regionales para establecer, de acuerdo con las características ambientales del territorio, las condiciones para que los municipios adopten un umbral máximo de suburbanización, más restrictivo al establecido en la norma reglamentaria y definir las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de los suelos suburbanos. Así mismo advierte que "La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación".

Que siendo la actuación de parcelación, una actuación urbanística, de acuerdo a lo previsto en el artículo 99 de la ley 388 de 1997 y el decreto 1469 de 2010, es fundamental, determinar las normativas aplicables en esta materia, en aras de crear esquemas de seguridad jurídica, que faciliten el cumplimiento interinstitucional de los objetivos de la planificación sostenible del territorio.

Que la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se aprueba el Plan Nacional de desarrollo brinda especiales lineamientos en torno a diferentes actividades en el suelo rural, para las cuales es necesario regular su uso y densidad.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, realizó el convenio 042 de 2010, con el objeto de Construir una norma base general, que defina lineamientos y parámetros, que sirvan de soporte a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC-, para la definición de densidades globales para el suelo rural, suburbano y en cerros y montañas, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 artículo 31 numeral 31 en concordancia con la Ley 388 de 1997, decreto 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008 y en el marco del proyecto 1702 “Determinación de Normas Generales y Densidades Máximas de Ocupación del Territorio en el Valle del Cauca”.

Que en consecuencia, fue desarrollado el documento denominado “Guía Metodológica Para la Definición de Densidades Máximas Para Vivienda Campestre en el Suelo Rural de los Municipios del Valle del Cauca” el cual contiene los lineamientos y parámetros a tener en cuenta, para la determinación de densidades en suelo rural, suburbano y cerros y montañas en el área de jurisdicción de la CVC, y el cual hace parte integrante del presente acuerdo como instrumento de planificación y seguimiento a los factores ambientales del ordenamiento ambiental del territorio del Valle del Cauca.

Que con fundamento en los considerandos anteriores, el Consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC-

#### **ACUERDA:**

**PRIMERO.** Adoptar el documento denominado “Guía Metodológica Para la Definición de Densidades Máximas Para Vivienda Campestre en el Suelo Rural de los Municipios del área de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC”, elaborado por la CVC, en el marco del convenio 042 de 2010, como instrumento para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993.

**SEGUNDO.** Las normativas que se determinen, con fundamento en los lineamientos contenidos en la Guía Metodológica que se adopta en el presente acuerdo, hacen parte de las determinantes ambientales y constituyen normas de



Corporación Autónoma  
Regional del Valle del Cauca

superior jerarquía, en los procesos de adopción, modificación o reforma de los planes de ordenamiento territorial, por lo cual su cumplimiento es obligatorio. También hacen parte de las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas de la jurisdicción de la Corporación.

**PARAGRAFO:** El presente instrumento debe ser articulado y precisado en cada uno de los municipios en el marco de los Planes, Planes Básicos, Esquemas de Ordenamiento Territorial, y de Planes Parciales, Macroproyectos y demás instrumentos de planificación y ordenamiento territorial.

**TERCERO.** La Dirección General realizará la coordinación interna y externa para la implementación y el seguimiento de Guía Metodológica Para la Definición de Densidades Máximas Para Vivienda Campestre en el Suelo Rural de los Municipios del área de jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca.


**CUARTO:** Enviar copia del presente acuerdo y de la Guía metodológica a los 42 municipios del Valle del Cauca, a la Gobernación del Valle del Cauca, a las Direcciones de Gestión Ambiental, Técnica Ambiental, de Planeación y a las Direcciones Ambientales Regionales Norte, Bruto, Suroccidente, Suroriente, Centro Norte, Centro Sur, Pacífico Oeste y Pacífico Este de la Corporación Autónoma Regional Del Valle del Cauca CVC para su conocimiento y aplicación.

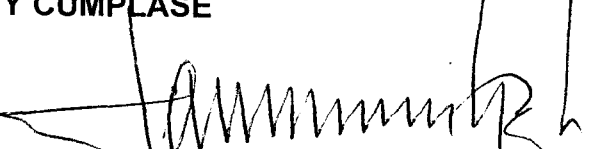
**PARAGRAFO:** La Dirección de Gestión Ambiental de la Corporación Autónoma Regional CVC deberá en coordinación con las Direcciones Ambientales Regionales generar actuaciones para el seguimiento y aplicación de estas normas.

**QUINTO.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial.

Dado en Santiago de Cali, a los diecinueve (19) días de diciembre de 2011.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**HENRY GONZALEZ CERQUERA**  
Presidente

  
**JAMES ANTONIO LOPEZ**  
Secretario