



Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

Página 1 de 4

**ACUERDO CD N° 047 de 2015
(Junio 18 de 2015)**

**“POR EL CUAL SE AJUSTA LA METODOLOGÍA ADOPTADA MEDIANTE
ACUERDO 067 DE 2011 PARA DEFINIR DENSIDADES MÁXIMAS PARA VIVIENDA
CAMPESTRE EN SUELO RURAL DEL VALLE DEL CAUCA”**

El consejo Directivo de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC-, en uso de sus 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

CONSIDERANDOS:

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 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 física 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 sujetarán, los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. En esta misma normatividad se 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 al 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 señalada, en su Artículo 45, las excepciones a la normal 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 diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a esa fecha."

Que el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015, Artículo 2.2.6.2.2, (Decreto 097 de 2006) dispone que, los Municipios, para la definición de normas urbanísticas de parcelación, "deberán sujetarse 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 1077 de Mayo 26 de 2015, Artículo 2.2.2.2.1, (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 a 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 1077 de Mayo 26 de 2015 (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 de conformidad con lo establecido en el citado marco normativo, en el Plan de Acción 2007 - 2011 (Ampliado a Junio 2012) se ejecutó el Proyecto 1702 "Determinación de Normas Generales y Densidades Máximas de Ocupación del Territorio en el Valle del Cauca" con el objeto de "Diseñar e implementar una metodología para definir normas generales y densidades máximas de ocupación de los

etc



Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

Acuerdo CD N°000 de 2015 (18/06/2015)
Página 3 de 4

suelos suburbanos y de cerros y montañas de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales del territorio del Valle del Cauca”.

Que al amparo del Proyecto 1702, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC suscribió el Convenio 042 de 2010 con la Corporación Urbanismo, Desarrollo y Ambiente, con el objetivo de construir una norma base general que defina lineamientos y parámetros que sirvan de soporte a la CVC para la definición de densidades globales para el suelo rural, suburbano y en cerros y montañas.

Que como producto del Convenio 042 de 2010, se obtuvo 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 es instrumento de planificación y seguimiento a los factores ambientales del ordenamiento ambiental del territorio del Valle del Cauca y 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.

Que mediante el Acuerdo 067 de 2011, el Consejo Directivo de la CVC adoptó 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”, como instrumento para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015 (Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008).

Que con la aplicación de la metodología contenida en la Guía, el Convenio 042 de 2010 desarrolló un ejercicio piloto de implementación del modelo matemático para obtener densidades máximas para vivienda campestre en el suelo rural de cinco (5) municipios del Valle del Cauca.

Que para darle continuidad a la aplicación de la metodología para obtener densidades máximas de ocupación del suelo rural para los demás municipios del departamento, en el Plan de Acción 2012 – 2015 se aprobó el Proyecto 1799 “Insumos técnicos para la asesoría a los ajustes y modificaciones a los Planes de Ordenamiento Territorial” el cual tiene dentro de sus resultados, la implementación de la Guía Metodológica adoptada en el Acuerdo 067 de 2011.

Que a partir de la revisión de los documentos técnicos de soporte de la Guía Metodológica, se evidenció la necesidad de ajustar el modelo adoptado con la finalidad de adicionar variables en el análisis que permitan agregar más robustez al modelo, en términos del objetivo de cumplimiento de la regulación de uso del suelo para desarrollo de viviendas en los municipios del Valle del Cauca.

Que para tal fin, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC suscribió el Convenio 097 de 2013 con la Universidad de Los Andes con el objeto de “Operativizar la metodología para la definición de densidades máximas para vivienda campestre en el suelo rural de los municipios del Valle del Cauca e implementarla mediante el desarrollo de ejercicios piloto”.

alc



Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

Acuerdo CD N°000 de 2015 (18/06/2015)
Página 4 de 4

Que finalmente para estimar densidades tendenciales de ocupación para vivienda campestre en el suelo rural, se utilizó un modelo censurado Tobit que fortaleció el modelo a través la adición de variables, lo cual permite entender el comportamiento de la densidad de viviendas en las zonas rurales del Valle del Cauca conforme las categorías de uso del suelo identificadas.

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

ACUERDA:

PRIMERO. Adoptar los ajustes realizados a la metodología aprobada por el Acuerdo 067 de 2011 que están contenidos en el documento "Modelo urbano-económico-ambiental para la definición de densidades máximas para vivienda en el suelo rural en los municipios del Valle del Cauca", el cual fue elaborado por la CVC en el marco del Convenio 097 de 2013.

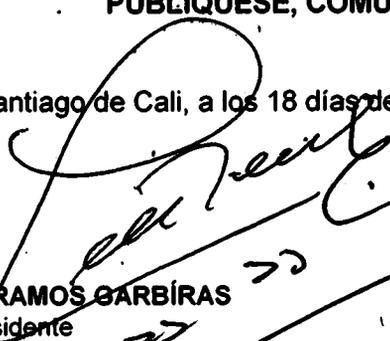
SEGUNDO. Este "Modelo urbano-económico-ambiental para la definición de densidades máximas para vivienda en el suelo rural" será instrumento de planificación del ordenamiento ambiental del territorio del Valle del Cauca de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales y dará cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015. (Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008).

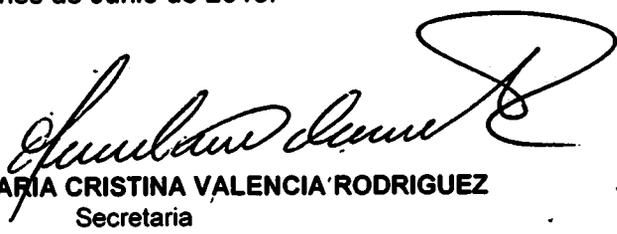
TERCERO. Las normativas que se determinen con base en el instrumento adoptado en el presente Acuerdo constituyen normas de superior jerarquía para los procesos de asesoría, adopción, modificación y concertación de los Planes, Planes Básicos y Esquemas de Ordenamiento Territorial de los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.

CUARTO. Con el presente instrumento deberán definirse densidades máximas para vivienda en el suelo rural de los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC a fin de que hagan parte de las Determinantes Ambientales que constituyen normas de superior jerarquía, conforme lo establece la Ley 388 de 1997, Artículo 10.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 18 días del mes de Junio de 2015.


ALBERTO RAMOS GARBÍAS
Presidente


MARÍA CRISTINA VALENCIA RODRÍGUEZ
Secretaria