



Guía Rápida

Lo que usted debe saber sobre la dimensión jurídico - urbanística en inmuebles con operación avícola

Introducción

De acuerdo a la población de cada municipio existen tres tipos de planes de ordenamiento territorial:

- **Esquemas de Ordenamiento territorial (EOT):** Para municipios con menos de 30.000 habitantes.
- **Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT):** Para municipios con una población entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- **Planes de Ordenamiento Territorial (POT):** Para municipios con más de 100.000 habitantes.

Estas herramientas de planificación se estructuran en tres componentes: general, urbano y rural, que desarrollan los contenidos de largo, mediano y corto plazo concretados en normas estructurales, generales y complementarias.

Acciones de participación activa que pueden ser ejecutadas por el operador avícola:

1. Verificar que los predios donde desarrollan su operación, en los POT, delimiten y detallen un régimen de uso e intensidades de uso compatible con la actividad avícola.
2. En los procesos de revisión de los POT, buscar que se incorporen o mantengan los usos avícolas detallados en los predios donde la desarrollan o pretenden desarrollarla o expandirla.
3. Acompañar y vigilar la NO exclusión de los usos relacionados con actividades agropecuarias o agroindustriales ya existentes por cambios en la clasificación del suelo derivados de procesos de suburbanización o expansión.

La alternativa para superar los problemas en OT de la operación urbanística avícola en Colombia son:

La posibilidad normativa de consolidar jurídicamente situaciones como la ejecución de actividades / usos asociados a la operación avícola o cualquier otra actividad / uso en general en un inmueble, implica:

Que el POT o su normativa complementaria prevea dicha actividad / uso, lo que implica que esté debidamente regulada y permitida en el suelo (inmueble) en el que se realiza o pretende realizar. (Recuerde que esto lo podrá verificar mediante el certificado de uso del suelo).

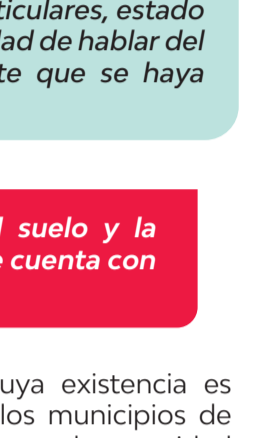
Que se obtenga un licenciamiento urbanístico que, una vez ejecutado integralmente y de conformidad con el marco jurídico colombiano, consolide y concrete jurídicamente dicha situación (la de poder desarrollar una actividad / uso en un suelo en específico y con unas construcciones o infraestructuras debidamente reconocidas).

¿Qué es una licencia urbanística?

Una licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto que constituye una autorización / permiso previo para realizar determinadas actuaciones en el territorio. Es el instrumento que puede consolidar un derecho jurídico sobre la propiedad inmueble, las infraestructuras construidas y **LOS USOS QUE EN ELLA SE DESARROLLAN**, todo en el marco de la norma urbanística vigente contenida en los POT.

Las licencias y su expedición:

- I. Implican la adquisición de derechos de desarrollo y construcción,
- II. Certifican el cumplimiento de las normas urbanísticas, sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta,
- III. Conllevan a la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo y
- IV. Concretan los momentos de exigibilidad de algunos tributos



Las licencias **no generan un derecho adquirido**, sino una **situación jurídica consolidada**.

Derecho adquirido: Se da fundamentalmente entre particulares y permite afirmar que, cuando se cumple integralmente con los requisitos normativos que me permiten acceder al ejercicio de un derecho, ningún particular diferente a mí pueda discutir ese derecho que adquirí siendo o teniendo permanencia indefinida.

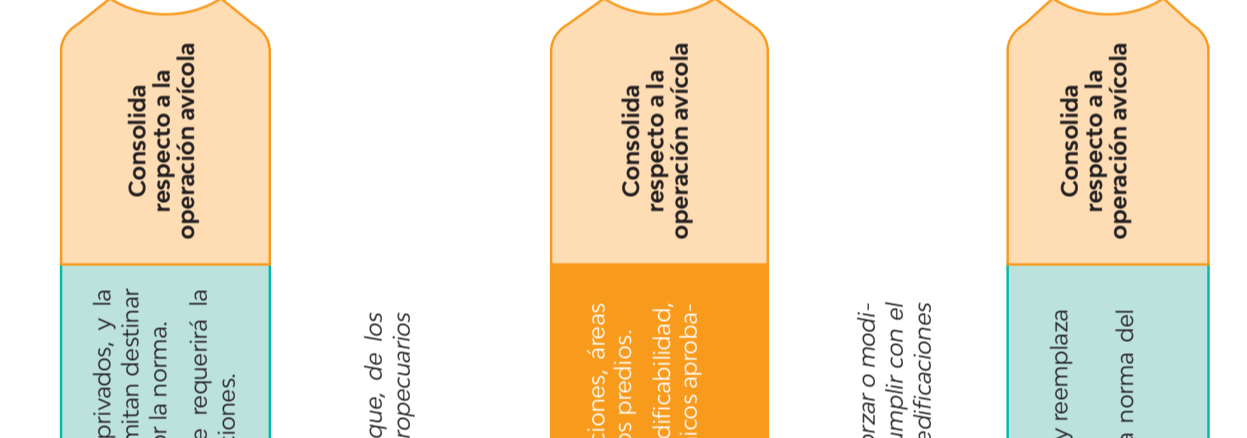
Situación jurídica consolidada (SJC): Apropias de la relación estado - particulares, estado - estado, lo que lleva a afirmar que no existe frente al estado la posibilidad de hablar del ejercicio de un derecho de manera indefinida, por más legitimamente que se haya adquirido.

Así el POT y sus normas complementarias autorizan el uso del suelo y la edificación de un número de metros cuadrados construidos, si no se cuenta con una licencia ejecutada o en proceso de ejecución, no existe una SJC.

En Colombia, las licencias son expedidas por los curadores urbanos (cuya existencia es obligatoria en municipios de más de 100.000 habitantes y facultativa en los municipios de población inferior), las Secretarías Municipales/Distritales de Planeación o por la autoridad territorial competente.

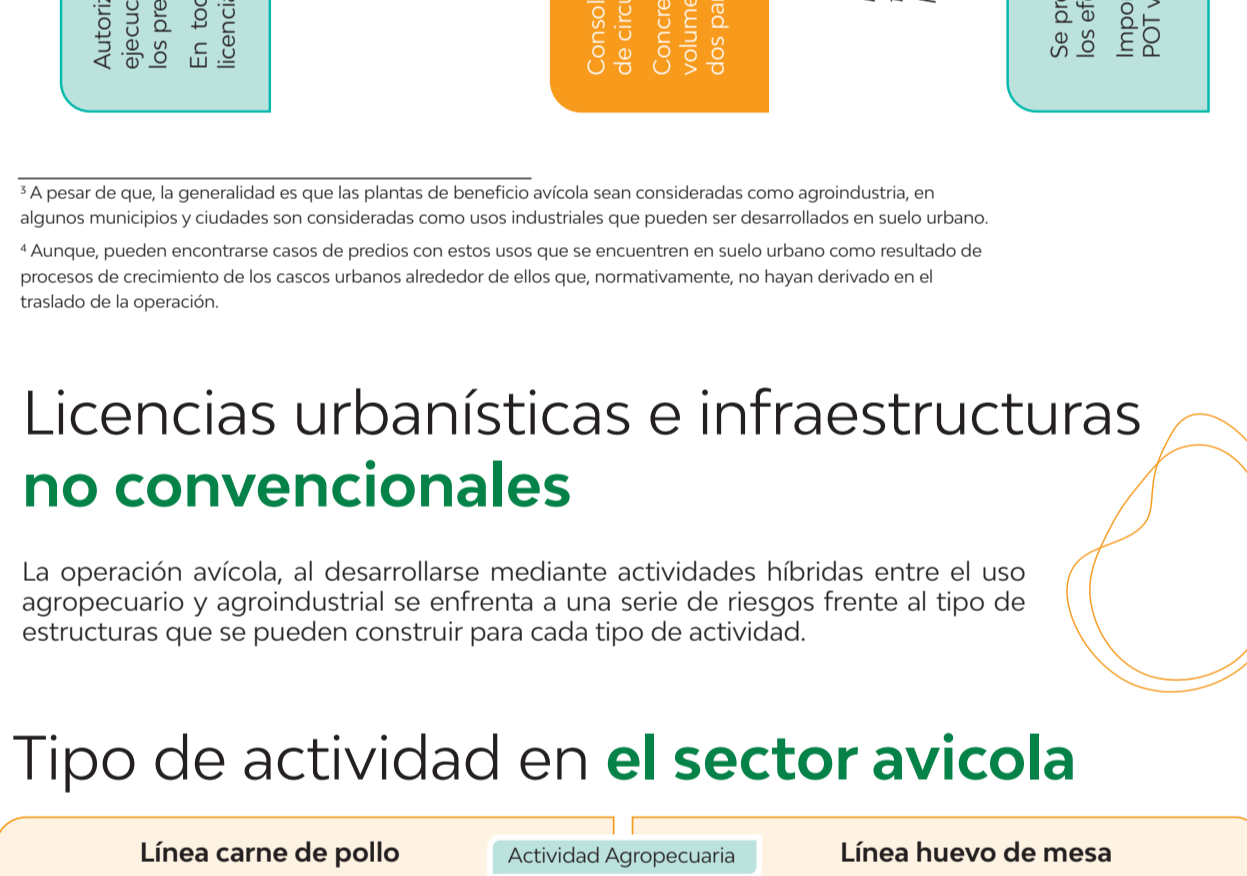
Expedidas las licencias urbanísticas, ellas generan SJC en dos circunstancias:

1. Que la licencia se encuentre debidamente ejecutada y otorgue una SJC que se puede hacer oponible frente a una transición normativa.
2. Que la licencia se encuentre vigente en sus tiempos de ejecución establecidos por ley, incluyendo prórrogas y revalidaciones, cuando procedan.



Tipos de licencias aplicables al suelo agropecuario y agroindustrial.

La actividad avícola se clasifica dentro de los usos agropecuario y agroindustrial³, los cuales solo pueden desarrollarse en suelo rural o en suelo rural suburbano⁴. Esto significa que, en caso de ser pertinente, los tipos de licencias aplicables a este tipo de suelo son parcelación, construcción y reconocimiento de edificaciones.



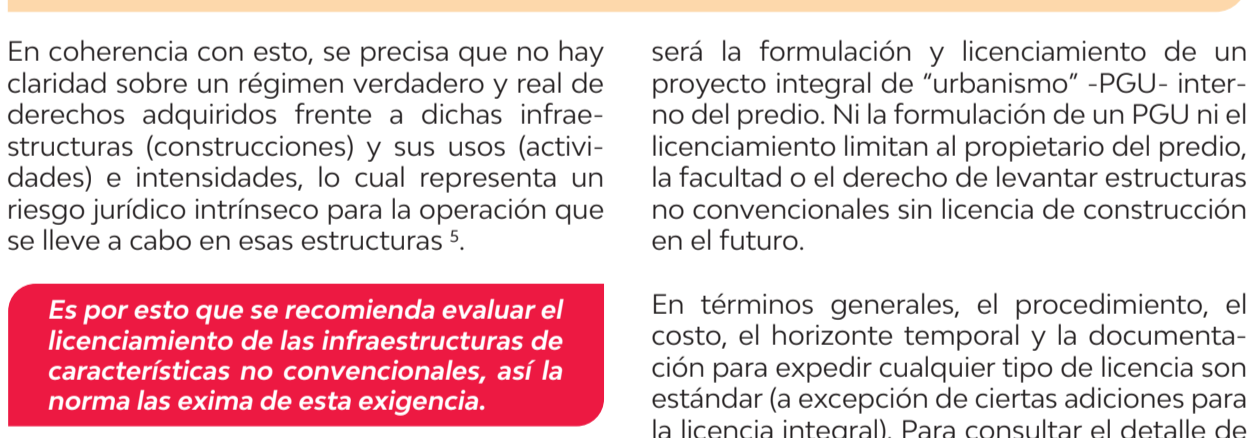
³ A pesar de que, la generalidad es que las plantas de beneficio avícola sean consideradas como agroindustriales, en algunos municipios y ciudades son consideradas como usos industriales que pueden ser desarrollados en suelo urbano.

⁴ Aunque, pueden encontrarse casos de predios con estos usos que se encuentran en suelo urbano como resultado de procesos de crecimiento de los cascos urbanos alrededor de ellos que, normativamente, no hayan derivado en el traslado de la operación.

Licencias urbanísticas e infraestructuras no convencionales

La operación avícola, al desarrollarse mediante actividades híbridas entre el uso agropecuario y agroindustrial se enfrenta a una serie de riesgos frente al tipo de estructuras que se pueden construir para cada tipo de actividad.

Tipo de actividad en el sector avícola



En coherencia con lo señalado previamente, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial⁴ reitera que aquellas estructuras simples, soportadas y amarradas con materiales livianos fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar, **sin generar ningún tipo de detrimento en el terreno** no requieren licencia de construcción. A esta categoría se pueden asociar las estructuras destinadas a la reproducción, cría, refugio, selección o ceba de animales; **no obstante, cuando estas estructuras requieran cimentación y estructuras portantes, deberán ser objeto de licenciamiento**.

Adicionalmente, para que una infraestructura no convencional sea exenta de licencia, se debe garantizar que **no haya permanencia de seres humanos al interior de la infraestructura**.

La presencia de trabajadores, cualquiera que sea la naturaleza de su actividad, al interior de estas construcciones, independientemente del tiempo de permanencia, implica un deber de licenciamiento así las características geomorfológicas de la construcción coincidan con las definidas por la norma como no convencionales.

Esta ambigüedad normativa puede llevar a que la autoridad encargada de expedir las licencias se niegue a procesar el acto administrativo sobre infraestructuras no convencionales ante la no obligatoriedad normativa. La alternativa

en términos generales, el procedimiento, el costo, el horizonte temporal y la documentación a expedir cualquier tipo de licencia son estándar (a excepción de ciertas adiciones para la licencia integral). Para consultar el detalle de dichos procedimientos, requisitos, costos y tiempos remitirse al documento "Análisis jurídico sobre la dimensión jurídico - urbanística en inmuebles con operación avícola" publicado por FENAVI en el año 2018.

Operación avícola y ordenamiento territorial - urbanismo

A continuación, se presentan una serie de mitos cuya creencia puede traer a la operación avícola una serie de riesgos producto de una excesiva confianza en situaciones ficticias surgidas de tradición, afirmaciones voz a voz u otras circunstancias. Riesgos de tipo:

MITOS	VERDAD
<p>❑ El estar operando, por sí solo, me garantiza mantener la operación.</p>	<p>Frente a modificaciones de norma</p> <p>Independientemente del tiempo que lleve ejecutando la operación, lo único que garantiza su permanencia es contar con la licencia urbanística debidamente ejecutada.</p>
<p>❑ El contar con permisos ambientales me otorga derechos urbanísticos.</p>	<p>Las normas urbanísticas constituyen una dimensión jurídica independiente que se yuxtaponen y complementan más no se sustituyen con la reglamentación ambiental, tributaria, civil u otras dimensiones jurídicas que incidan sobre el mismo objeto.</p>
<p>❑ Tener conceptos de uso, norma o doctrina me garantiza derechos.</p>	<p>Los conceptos de uso, norma o doctrina no son jurídicamente vinculantes ni generan situaciones jurídicas consolidadas que sean oponibles ante una modificación normativa.</p>
<p>❑ Tener conceptos sobre la no necesidad de licenciamiento para infraestructuras no convencionales me permite mantener la actividad.</p>	<p>La licencia urbanística es el acto administrativo que habilita, de manera concreta, el uso del suelo. Mientras, no exista permiso para ejecutar el uso en estos infraestructuras, la actividad que se lleve a cabo en ellas se mantendrá en riesgo.</p>
<p>❑ Si me restringen el régimen de usos en mi propiedad, me deben indemnizar.</p>	<p>Frente a los momentos de transición normativa</p> <p>Las indemnizaciones sólo proceden ante la vulneración de una situación jurídica consolidada, ocasionada por actuaciones adicionales de la administración por motivos de utilidad pública, nunca por un cambio normativo efectuado dentro de los procedimientos establecidos por ley.</p>
<p>❑ La administración dará inicio a planes de desmonte de mi operación.</p>	<p>La administración tiene la facultad de adelantar procesos policivos, es decir, sellar la actividad y/o imponer multas o sanciones. Sin embargo, los planes de desmonte no son un procedimiento reglamentado por la norma nacional sino una alternativa, en buena medida, producto de un consenso.</p>
<p>❑ Puedo demandar el POT si la nueva norma me perjudica.</p>	<p>La probabilidad de que una demanda al POT prospere dependerá de la capacidad del demandante de probar que la decisión de ordenamiento territorial se dio con una intención unívoca de perjudicarlo o con base en supuestos técnicos errados.</p>
<p>❑ Al aprobar la nueva norma, la administración expropiará mi propiedad.</p>	<p>La posibilidad de expropiación depende de los motivos de utilidad pública e interés general que la justifiquen, mas no es un efecto directo de la modificación normativa.</p>
<p>❑ Si la norma cambia, la administración me debe dar un tiempo de transición para seguir operando antes de desmontar mi operación.</p>	<p>La norma nacional, en ningún caso, obliga a las administraciones locales a establecer regímenes de transición o plazos para el desmonte de operaciones. Las decisiones policivas amparadas en la ley tienen efecto inmediato y cualquier plazo que se logre antes del desmonte de la operación luego del cambio normativo o emisión de la decisión policiva será producto de la negociación entre el gremio y las autoridades municipales / distritales más no de un deber jurídico del estado.</p>
<p>❑ Un posible licenciamiento que busque regularizar la actividad generará inmediatamente un proceso policivo.</p>	<p>Frente procesos policivos o posturas gubernamentales benefician al sector</p> <p>Si el uso del suelo se encuentra habilitado en el POT y/o en los instrumentos de planificación intermedia (verificación en el certificado de uso del suelo), es altamente improbable que se inicie un proceso policivo durante el trámite de licenciamiento.</p>
<p>❑ Haber llegado a acuerdos con vecinos cesa la posibilidad de procesos.</p>	<p>La mejor vía para disminuir o eliminar el riesgo de abrir procesos policivos es obtener la respectiva licencia urbanística si esta procede según la normativa prevista para el suelo en el que se opera. Los procesos policivos urbanísticos no se dan en razón de los impactos de la actividad sobre los vecinos sino en función de los permisos para la habilitación del suelo para los usos permitidos por la norma. En todo caso, una negociación con vecinos puede implicar un riesgo de que los mismos inciten procesos policivos.</p>
<p>❑ El tramitar una licencia puede ser causa de que a las infraestructuras no convencionales se les imponga el deber de tramitar licencia.</p>	<p>Las infraestructuras no convencionales están exentas de licencia en tanto cumplen dos requisitos: i) que su implantación y comportamiento geomorfológico sea diferente al de las estructuras convencionales e ii) que no haya permanencia de seres humanos en la infraestructura. Solo el incumplimiento de uno o dos de estos requisitos implicará el deber de expedir tramitar licencia para garantizar la permanencia de la actividad.</p>
<p>❑ No me pueden sancionar mientras mi concepto de uso o de norma esté vigente.</p>	<p>Los conceptos de norma no solo no generan SJC ni constituyen actos administrativos sino que son dictámenes de carácter general e informativo sin alcance jurídico.</p>
<p>❑ No me pueden sancionar si la norma frente al uso no es clara en el POT o si el POT permite el uso.</p>	<p>La ambigüedad o vacío normativo o incluso la delimitación del uso en los POT no concreta SJC sobre la propiedad inmueble.</p>

Lo que usted debe saber sobre la dimensión jurídico - urbanística en inmuebles con operación avícola

Autor: Jorge Ramírez Hernández Programa de Sostenibilidad 2022