



Bogotá, D.C.,

Asunto: 2021ER0055714. Generales. Ley 9 de 1989.

Respetado señor Castiblanco:

Mediante la comunicación señalada en el asunto, se plantea una inquietud relacionada con las afectaciones previstas el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, la cual se transcribe y responde en los siguientes términos:

“De conformidad al artículo 37 de la ley 9 de 1989, en lo relacionado a afectaciones, cuando en un Plan de Ordenamiento Territorial dentro de su contenido se aprueba el PLAN VIAL, originando ampliación de vías, es necesario realizar los levantamientos topográficos de estas vías para determinar el área de ampliación de la vía y así aplicar el artículo en mención. De acuerdo a lo enunciado en el mencionado arte. 37 de la ley 9 de 1989, al no estar afectados los inmuebles de conformidad al levantamiento topográfico realizado por no estar escritos en el certificado de libertad de tradición del inmueble correspondiente, el plan vial carece de valides?, es necesario aclarar que de conformidad a la Ley 1333 de 1986 en su artículo 170, nos indica que las vías no podrán enajenarse ni reducirse en ningún caso y en existen (sic) en los planes de ordenamiento existen vías que se han reducido.”

Al respecto, es preciso indicar que, según el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole, en consecuencia, pronunciarse sobre la legalidad y validez de actos administrativos locales. Dicha valoración debe efectuarse por las respectivas autoridades nacionales o municipales, ejecutivas, judiciales o de control, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior, desde la generalidad de la norma aplicable, es preciso destacar en primer lugar lo dispuesto en el 37 de la Ley 9 de 1989 que, en relación con las afectaciones en razón a una obra pública, señala:

“ARTICULO 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere



adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.”

La afectación por causa de obra pública, según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, tiene una finalidad específica, y, por ende, requiere del pronunciamiento expreso de la entidad pública interesada, la cual impedirá el desarrollo de dicho predio mediante procesos de licenciamiento urbanístico. Lo anterior no implica que el predio quede fuera del comercio.

Ahora bien, es preciso mencionar que los planos de los POT son una representación gráfica del diagnóstico territorial y del modelo de ciudad que elige el municipio, como resultado del proceso técnico-político que le es inherente a su formulación.

Así las cosas, los planes viales que se aprueben mediante ellos no constituyen un título de propiedad, por ende, su expedición no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre inmuebles que hagan parte los mismos. En este orden de ideas, los planos podrán contener información sobre predios que ya hagan parte del inventario de bienes públicos del municipio o distrito, así como también podrán identificar, zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales en los términos establecido por el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé:

“Artículo 2.2.1.1 Definiciones.

*(...) Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. **Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997**” (Énfasis fuera de texto original).*

Estas zonas de reserva podrán localizarse sobre bienes de propiedad privada, pues su identificación constituye simplemente una previsión de las áreas que a futuro se van a requerir para la consolidación del mencionado modelo de ordenamiento, sin que ello signifique la titularidad o afectación en los términos establecidos por el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

En ese orden de ideas, se tiene que la demarcación de zonas de reserva que puede efectuarse mediante la definición de un plan vial aprobado mediante un Plan de



Ordenamiento Territorial obedece a una definición cartográfica de las zonas que en el futuro pueden ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos.

Así las cosas, se concluye que para que un predio se entienda afectado por causa de obra pública, dependerá de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria y su respectiva compensación lo cual se efectuará de acuerdo con 1) La expedición del acto administrativo particular y concreto por parte de la entidad pública que imponga dicha afectación 2) La respectiva apropiación presupuestal para el pago de la compensación¹ y 3) La notificación personal al propietario.

Dicha afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no es adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia, en los términos previstos en la disposición referida.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: L. Pardo

Revisó: D. Cuadros/ D. Villa

¹ Artículo 122 de la Ley 388 de 1997,

² Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.