



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá, D.C, 21 de abril de 2009.

1200-E2-021681

Señor
JOHN FLOVERT MARQUEZ PINZÓN
titoarqui1@yahoo.es
Planeación Municipal de Calarcá
Armenia- Quindío
Ciudad

ASUNTO: Radicación 4120-E1-21681- Consulta Afectaciones viales y áreas de cesión

En atención a la consulta de la referencia, la cual fue remitida a la Oficina Asesora Jurídica el 6 de abril de 2009, como se le informó por parte del Grupo de Atención y Servicio al Usuario, según consta en el informe de operación del proceso No. 764, nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

Plantea en su comunicación que si lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 50 del Decreto 564 de 2006 en cuanto a parámetros y retrocesos, es aplicable a las construcciones existentes, cuando el municipio proyecte una vía del plan vial o se considera que esta afectación se rige por lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Al respecto debe tenerse en cuenta que las normas presentadas en su comunicación se refieren a dos situaciones de hecho diferentes, a saber:

De conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 las reglamentaciones distritales y municipales deben determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas¹ las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles debe hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios².

Así las cosas, estas cesiones se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y contribuyen a la integración del espacio público y comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución, como lo manifestó la Corte Constitucional en la referida sentencia.

¹ Ley 388 de 1997. "Artículo 37. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de esta ley."

² Corte Constitucional. Sentencia C- 495 de 1998 (septiembre 15), M.P. Antonio Barrera Carbonell.



Es así como en el artículo 50 del Decreto 564 de 2006 señala como se determina las áreas de cesión, estableciendo como obligatorio los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones, los cuales no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

De otra parte, el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, establece una situación de hecho diferente de las cesiones obligatorias, puesto que se refiere a la afectación por causa de una obra pública, la cual deberá notificarse personalmente al propietario del inmueble que pretenda ser afectado por parte de la entidad pública y deberá ser inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria, so pena de inexistencia.

Dicha 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.

En ese orden de ideas, la afectación de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 es una 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 cual tiene una duración en el tiempo que puede ser de 3 hasta de 6 años máximo y, en casos de vías públicas, máximo de 9 años. Tal afectación queda sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no es adquirido por la entidad pública que la haya impuesto o en cuyo favor fue impuesta, según se lee en la misma norma³.

Esta afectación del inmueble no es gratuita para el propietario del bien, pues de conformidad con lo establecido en el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 *"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 la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación"* y los perjuicios serán estimados por el IGAC o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos de dicha ley⁴.

En este punto es importante aclarar que lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 no excluye el bien del comercio sobre el cual recaiga la afectación, pudiendo disponer el propietario del mismo cuando quiera, pues lo que se le limita o impide es la obtención de licencias para construir, urbanizar, parcelar, etc., por causa de la obra pública que se adelanta.

De lo expuesto, se puede inferir que:

1. La propiedad como función social se ve limitada en aras del interés público o del beneficio general. La función social urbanística de la propiedad, implica que los urbanizadores deben ceder obligatoria y gratuitamente, las áreas que conforman el espacio público, entre las cuales se encuentran, zonas tales como los andenes, calzadas, vías, como lo establece el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 50 del Decreto 564 de 2006.

³ Corte Suprema de Justicia- Sala Civil Sentencia No. 57 de septiembre 14 de 1989. M.P Jaime Sanín Greiffenstein

⁴ Corte Suprema de Justicia- Sala Civil Sentencia No. 57 de septiembre 14 de 1989. M.P Jaime Sanín Greiffenstein



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

2. Los urbanizadores al tramitar la licencia de construcción quedan obligados a ceder gratuitamente al ente territorial zonas que conforman el espacio público, las cuales ya están definidas por la ley. Esta obligación es de conocimiento previo de los citados urbanizadores, la cual tiene sustento constitucional de conformidad con el artículo 58 de la Carta y para el caso de los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no es posible la compensación en dinero, ni el canje en otros inmuebles.

3. Igualmente quedan obligados a incorporar en la escritura de constitución de la urbanización las áreas públicas cedidas, ésta escritura debe otorgarse y registrarse en la Oficina de Instrumentos Públicos antes de iniciar las ventas del proyecto, en los términos de la Ley 388 de 1997.

4. De otra parte, cuando una entidad pública requiera un inmueble para la ejecución de obras públicas o viales podrá afectarla durante el término establecido en la Ley 9 de 1989, notificando personalmente al propietario del inmueble e inscribiendo dicha afectación en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

5. La afectación por obra pública no es gratuita, no saca el bien del comercio y se extingue de pleno derecho si durante el término legal no se ejecuta la obra por la cual se realizó la afectación debiendo el registrador de instrumentos públicos a solicitud de cualquier persona levantar dicho registro, previa constatación del hecho.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

P: Mónica María Muñoz B
R: Claudia F. Carvajal M-

Copia: Dirección Desarrollo Territorial