

CIRCULAR INTERPRETATIVA N° 33 DE 2022.

DE: EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

PARA: CURADURÍAS URBANAS DE VILLAVICENCIO

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA EL ALCANCE DEL CONCEPTO DE AREA DE RESERVA DETERMINADO EN EL ARTICULO 96 DEL ACUERDO 287 DE 2015.

I. FACULTAD DE INTERPRETACIÓN NORMATIVA.

La Ley 388 de 1997 en su artículo 102 dispuso:

“Artículo 102º.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

De la misma forma el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, acogió lo anterior al consagrar:

“ARTICULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes, Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.”

En razón a lo anterior, y conforme a las normas anteriormente descritas, la Secretaría de Planeación del Municipio de Villavicencio cuenta con la facultad de interpretación normativa en el marco de la expedición de licencias urbanísticas solicitadas ante las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

II. SITUACIÓN PARTICULAR.

La Secretaria de Planeación Municipal en uso de las facultades anteriormente referidas, procedió a verificar una consulta derivada del oficio N°0240-22 del 13 de mayo de 2022, emitido por la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio, procedente del análisis de una solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, correspondiente al expediente radicado N°50001-1-22-0069 del 12 de abril de 2022, para el predio ubicado en la Calle 35 N° 30-27/33/39/41/53, que presentaba según el despacho solicitante una posible reserva vial con perfil v3 y v5.

Así mismo, se presentaron los siguientes argumentos de la precitada Curaduría Urbana, en torno a las condiciones de Áreas de Reserva (A.R):

1. *“Que el POT de Villavicencio, estableció en su artículo 96 la definición de áreas de reserva para la imposición de futuras afectaciones, con destino de la localización y futura construcción de obras del Plan Vial del Municipio, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana, de parques de escala zonal y urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos de inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones. Las áreas de reserva a que se refiere esta norma se entienden sujetas al régimen jurídico del suelo de protección a que se refiere el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.*

Y en su párrafo 1, se señala que los trazados viales, establecidos en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, se señalan con el objeto de informar y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas. Previo a la solicitud de la respectiva licencia de construcción si a ello hubiera lugar.”

2. *“Es claro pues hasta aquí que las reservas son un mero señalamiento que se realiza en el Plan de Ordenamiento Territorial, y que permanece vigente durante la vigencia del mismo, distinto de las afectaciones, que se realizan producto de reservas y de otros estudios técnicos para el desarrollo de proyectos de utilidad pública y los consecuentes procesos de enajenación voluntaria o de expropiación, en el marco de los cuales cobra relevancia el concepto de afectaciones que se encuentra en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los cuales no pueden tener una duración mayor de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6), pero que en materia de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve años (9) años y deberán 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, el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.”

- 3. “Seguido, el artículo 98 del POT de Villavicencio señala que las áreas de reserva pueden desarrollar usos provisionales en actividades cuya construcción sea de fácil desmonte y acordes al uso del suelo, para lo cual los propietarios de dichos predios deberán presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal certifique las áreas de la misma a tener en cuenta con el objeto de incorporar este condicionamiento en el diseño de construcción.”*
- 4. “Es claro que de ninguna manera el señalamiento de áreas de reserva en el POT implica afectación vial de los predios.*

Que el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto 019 de 2012 establece que: (...) las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los aquí señalados.”.

Que el decreto 1077 de 2015 establece en su Artículo 2.2.6.1.2.1.7 Documentos para la solicitud de licencias. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

Sin perjuicio de los documentos que garanticen el cumplimiento de las normas nacionales, de las disposiciones relacionadas con la protección de bienes de interés cultural, del plan de ordenamiento territorial y de las normas que lo desarrollen, reglamenten o complementen, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, las licencias urbanísticas deberán radicarse y resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por la mencionada Resolución.

Que la consulta y/o concepto de localización de AR de que trata el artículo 98 del Acuerdo 287 de 2015, NO hace parte de los requisitos establecidos por la Resolución 1025 de 2021 “Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las de las licencias urbanísticas vigentes”.

Una vez dilucidado el objeto de análisis, debe precisarse que de conformidad al artículo 37 de la Ley 388 de 1997, se determinó que en la reglamentaciones distritales o municipales, se deberán especificar las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano, como a continuación se enuncia:

“ARTÍCULO 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. 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 esta obligaciones (...).

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación."

Es así que, el Municipio de Villavicencio, en cumplimiento de la citada obligación, estableció en su artículo 96 de su Plan de Ordenamiento Territorial, las Áreas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones, las cuales son descritas como aquellas áreas en la que se localizan futuramente la construcción de obras del Plan Vial del Municipio y/o Redes Matrices de Servicios Públicos, de Equipamientos Colectivos de Escala Urbana, Parques de Escala Zonal y Urbana, inclusive, con destinación a áreas de protección ambiental.

"Artículo 96°. - Áreas de Reserva para la Imposición de Futuras Afectaciones.

Las Áreas de Reserva (AR) son las áreas del Municipio que de conformidad con este Plan de Ordenamiento o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del Plan Vial del Municipio, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana, de parques de escala zonal y Urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones."

Por otro lado, el artículo 97 definió, que la Demarcación de las Áreas de Reserva (DAR), fue definido, bajo el siguiente alcance:

"Artículo 97°. - Demarcación de Áreas de Reserva (DAR).

La Demarcación de las Áreas de Reserva es el instrumento por medio del cual la Secretaría de Planeación Municipal a través de Resolución debidamente Motivada, delimita las franjas o áreas objeto de la futura construcción, identifica los predios demarcados y notifica a sus titulares de la decisión, establece la sección y el diseño geométrico de la vía o de la red, determina la forma de contraprestación o el modo de participación de los titulares en su construcción o el proyecto de inversión por medio del cual se realizará y comunicará a las dependencias de la administración central, a las empresas de servicios públicos, y a las demás dependencias y entidades descentralizadas del orden municipal así como a los curadores urbanos, para lo de sus respectivas competencias."

Así las cosas, este Despacho precisa que la diferenciación entre las Áreas de Reserva y las Demarcaciones de las Áreas de Reserva, radica en el hecho que en que la primera, surte la claridad que tan solo son un señalamiento que ha hecho el Plan de Ordenamiento Territorial para localizar futuramente la construcción ya sea de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios o ejecución de programas y proyectos que impliquen inversión pública o declaratoria de utilidad pública, y de la segunda, se indica que, las Áreas de Reserva no están simplemente señaladas, sino que ha surtido y concluido un proceso administrativo el cual demarcó el área objeto de reserva e inscribió dicha afectación en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

"Artículo 98°. - Usos Provisionales Permitidos en Áreas de Reserva.

En los predios demarcados total o parcialmente con Áreas de Reserva, sólo se podrán realizar actividades cuya construcción sea de fácil desmonte, y acordes al uso del suelo, para lo cual los propietarios de dichos predios deberán presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal la solicitud de Concepto de Localización en AR el cual será requisito previo a la solicitud de la respectiva licencia de construcción si a ello hubiera lugar."

Concluyente de lo anterior, las Áreas de Reserva, en efecto, no generan una limitación al dominio de carácter absoluto, desde la perspectiva del uso y goce de la cosa, toda vez que, se permiten usos provisionales sobre dichas Áreas, cuya permisividad se radica en la construcción de infraestructura de fácil desmonte, por lo tanto, las licencias de construcción expedidas por su H. Despacho deberán estar orientadas a tal particular.

En razón a las consideraciones anteriormente enunciadas, este Despacho procede conceptualizar lo siguiente:

III. CONCEPTO.

Por lo expuesto, la Secretaria de Planeación Municipal de Villavicencio conceptúa, que las Áreas de Reserva –AR- son una condición impuesta por el instrumento de planificación territorial en virtud de la función social y ecológica de la propiedad sobre las cuales a futuro se puede consolidar una afectación, mientras que la demarcación del área de reserva –DAR- constituye una restricción a la propiedad privada que limita o impide el uso y goce pleno del derecho real de dominio.

En ese sentido, las áreas de reserva no limitan el uso y goce, toda vez que en los predios localizados en área de reserva de conformidad con el Plano 13 del Acuerdo 287 de 2015, se podrán realizar actividades cuya construcción sea de fácil desmonte y acordes con el uso del suelo. Así mismo, las áreas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y 122 de la ley 388 de 1997, hasta tanto exista un pronunciamiento oficial de la Administración municipal por medio de la cual se

declare la existencia de la afectación y que ordene su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, para efectos de su publicidad y oponibilidad a terceros.

Aunado a lo anterior, se determina que los parqueaderos y vías de desaceleración de los proyectos de equipamientos podrán localizarse en las Áreas de Reserva en el caso en que no se haya surtido el trámite de Demarcación de Área de Reserva, y no se localicen dentro de tratamiento de desarrollo.

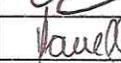
No obstante, de perfeccionarse la correspondiente Demarcación de Área de Reserva, deberán garantizarse el cumplimiento de los respectivos elementos enunciados en el párrafo anterior a través de la relocalización en el mismo predio, el traslado o la compensación de acuerdo a los instrumentos vigentes para tales fines, lo anterior de conformidad a lo determinado en Acuerdo 287 de 2015, los instrumentos que lo desarrollen o modifiquen y en cumplimiento de las actuaciones urbanísticas que se requieran.

IV. VIGENCIA.

La presente Circular Interpretativa rige a partir de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Villavicencio, a los veinticuatro (24) días del mes mayo de 2022.


MARIO ALBERTO ROMERO ARISMENDY
Secretario de Planeación

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Arq. Alejandro Serrano Reina	Director de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Oscar Fernando Quiroga	Contratista D.O.T	
Elaboró: Carlos Herrera	Contratista D.O.T	
Elaboró: Daniel Arias Duque	Contratista D.O.T	

