RECIBIDO 07 JUL 2022
CUZ FUSA C.R. 2022-0097

CIRCULAR INTERPRETATIVA 003
28 de Junio de 2022

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

DE: **LUZ FANNY LOPEZ**
Secretaria de Planeación Municipal (E).

PARA: Curadores Urbanos
Arquitectos
Ingenieros
Constructores
Funcionarios Oficina de Planeación Municipal
Inspectores de Policía
Usuarios

ASUNTO: **ZONAS DE CESION OBLIGATORIA PARA PROYECTOS DE LICENCIAS DE PARCELACION EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÀ.**

I. OBJETIVO

El objetivo de la presente circular es interpretar la norma urbanística, conforme al principio de la protección del espacio público y su destinación al bien común, al principio de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios consagrados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 con el fin de determinar el porcentaje de las áreas de cesión obligatoria para proyectos de licencias de parcelación en suelo rural destinado a vivienda campestre y en suelo rural suburbano, en la jurisdicción del Municipio de Fusagasugá.

II. ANTECEDENTES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 76 del Decreto 1469 de 2010, compilado en el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto 1077 de 2015 enunciado interpretación de las normas, cuando existe ausencia de normas o contradicciones en la normativa urbanística, corresponde a las autoridades de planeación del municipio la facultad de interpretarlas y dar claridad a través de circulares con carácter de doctrina, así el artículo en comento dispuso:

> *"**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. (subrayado fuera de texto).*

Escaneado con CamScanner

> ***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. (Subrayado fuera de texto)*
>
> *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."*

Por otra parte, el Decreto 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.2.4 dispuso lo relacionado con las cesiones obligatorias que los propietarios de los inmuebles deben realizar en las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural, el cual, establece:

> *"**ARTICULO 2.2.6.2.4. Cesiones obligatorias**. De conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, **las reglamentaciones municipales** y distritales **deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural**. (Subrayado fuera de texto)*
>
> *Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezcan el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.*
>
> ***Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 2.2.2.2.2.3 del presente decreto**.*
>
> ***En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles**." (…) (Subrayado fuera de texto)*

De otra parte, en el artículo 2.2.6.1.4.5 determina las áreas de cesión en el que indica que el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen fijaran las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas que son destinadas para vías, equipamientos colectivos y espacio público, así:

> *"**ARTICULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión.** Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, **los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general**." (…) (Subrayado fuera de texto)*

A nivel municipal, el Acuerdo 029 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial de Fusagasugá, definió las áreas de cesión, en su artículo 332, así:

> *"**Artículo 332. Las Cesiones.** Entiéndase por áreas de cesión, aquellas superficies **cedidas al municipio a título gratuito con uso y destinación***

Escaneado con CamScanner

específica, tales como: vías, servicios comunales, áreas verdes y servicios públicos."
(…) (Subrayado fuera de texto)

Asimismo, el Acuerdo 029 de 2001 estableció el porcentaje de las áreas de zonas de cesión que debe ceder el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio a todos los predios urbanos que se deban desarrollar a través de licencia de urbanización, conforme lo preceptuado en la normatividad y encontrándose dispuesto el porcentaje, aplicando un mínimo del veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable (A.N.U.) señalado en los artículos 195, 198, 199 y 200 del Plan de Ordenamiento Territorial; lo cual no incluyó las áreas destinadas a vías, o aquellas cesiones necesarias acorde al desarrollo urbanístico.

El Acuerdo 029 de 2001 POT establece las exigencias y porcentajes de las zonas de cesión para los proyectos de licenciamiento en el suelo urbano del Municipio, sin embargo, al realizar la revisión de la norma se observa que no dispuso las exigencias y los porcentajes de las zonas de cesión obligatorias para proyectos de licenciamientos de parcelación existiendo por ende, ausencia o vacío normativo aplicable para los proyectos de licenciamiento de parcelaciones.

Conforme lo indicado en las normas nacionales, el Municipio de Fusagasugá promulgó el Decreto 401 de 2011 "*Por el cual se establece un procedimiento para la titulación y entrega de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas en las actuaciones de urbanismo en el municipio e Fusagasugá y se dictan otras disposiciones en defensa del espacio público*", y en su artículo 1 dispuso:

> **"Artículo 1. INCORPORACION DE AREAS PUBLICAS EN PROCESOS DE URBANIZACION, PARCELACION Y CONSTRUCCION.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, ***parcelación*** y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, **en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas**, por su localización y linderos la escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo." *(Subrayado fuera de texto)*

Aunado a lo anterior, la normatividad nacional indica que para las zonas de cesión obligatorias los Planes de Ordenamiento Territorial determinarán las zonas de cesión que los propietarios o urbanizadores deberán entregar al municipio a título gratuito y, en vista que en el POT presenta ausencia en relación a las exigencias y los porcentajes de las zonas de cesión obligatorias para proyectos de licenciamientos de parcelación, se hace necesaria realizar la interpretación normativa con el fin de determinar el porcentaje de las áreas de cesión obligatoria para proyectos de licencias de parcelación en el Municipio de Fusagasugá.

El Decreto 1504 de 1998 en su Artículo 2 compilado en el artículo 2.2.3.1.2. del Decreto 1077 de 2015 define el espacio público como: *"el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, los límites de los intereses individuales de los habitantes"*; precisando el espacio público efectivo como aquel de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Escaneado con CamScanner

Asimismo, en el Artículo 14 ibídem compilado en el Articulo 2.2.3.2.7 del Decreto 1077 de 2015, se hace referencia que: *"Se considera como índice mínimo de espacio público efectivo, para ser obtenido por las áreas urbanas de los municipios y distritos dentro de las metas y programa de largo plazo establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, un mínimo de quince (15 m²) metros cuadrados y por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del plan respectivo."*

A pesar de esto, se debe tener en cuenta que para el suelo rural existe la particularidad de que los equipamientos en su mayoría cuentan con infraestructura recreativa que es utilizada por la población rural, por lo tanto, estos espacios deben ser contabilizados dentro de la cuantificación del espacio público; además, que las áreas que se encuentran categorizadas como áreas de conservación y protección ambiental en el Acuerdo 029 de 2001, no deben ser contabilizadas debido a que estas constituyen las categorías de protección mencionadas el Artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, por ello, son objeto de especial protección para los ecosistemas.

El Municipio de Fusagasugá, requiere definir la norma respecto a los porcentajes de cesiones destinadas a espacio público, vías, infraestructura de servicios públicos y equipamientos, con el fin principal de garantizar la adecuada movilidad, efectiva dotación de servicios públicos y espacio público efectivo y equipamientos comunales para la población rural generando una estructura de soportes al suelo rural existente, a los futuros desarrollos urbanísticos y contribuyendo a disminuir el déficit cuantitativo de espacio público. Por ello, se busca definir el porcentaje en los procesos de parcelación con fines de vivienda campestre y parcelaciones en suelo suburbano, que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector rural y dar cumplimento a las metas en este aspecto del Plan de Ordenamiento Territorial.

III. INTERPRETACIÓN Y ALCANCE

Conforme al artículo 102 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto 1077 de 2015, compete a la Secretaría de Planeación del Municipio la facultad de interpretar la ausencia normativa en la que se encuentra las exigencias y porcentajes de las áreas de cesión obligatoria para proyectos de licencias de parcelación en el Municipio de Fusagasugá.

Como se muestra en la **Tabla 1**, el único corregimiento con un índice de espacio público mayor a 15 m²/habitante es el Sur Occidental con 23,40 m²/habitante, mientras que los demás están por debajo de este índice, por lo que esto se refleja en el déficit general en la totalidad del suelo rural del municipio, el cual se encuentra en 12,65 m²/habitante; lo cual se muestra en la distribución del espacio público en la **Figura 1** y el déficit anteriormente expuesto en la **Figura 2**.

Corregimientos	Habitantes	m² espacio público	m²/habitante
Corregimiento Oriental	3.027	26.336,68	8,70
Corregimiento Occidental	4.108	30.357,94	7,39
Corregimiento Norte	3.676	23.958,33	6,52
Corregimiento Sur Occidental	4.325	101.184,53	23,40
Corregimiento Sur Oriental	6.487	91.738,51	14,14
Total suelo rural	21.623	273.577,99	12,65

Tabla 1. Espacio público en suelo rural

Escaneado con CamScanner

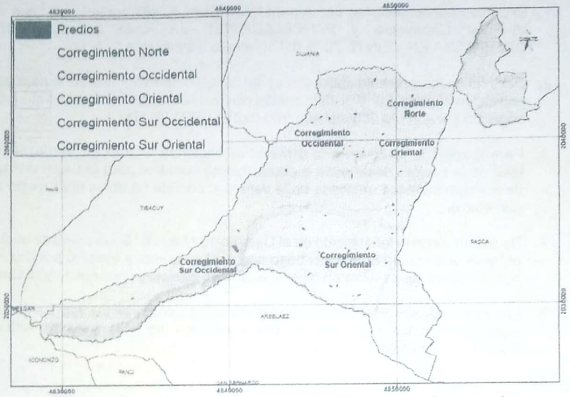


Figura 1. Espacio público en la ruralidad del municipio de Fusagasugá.

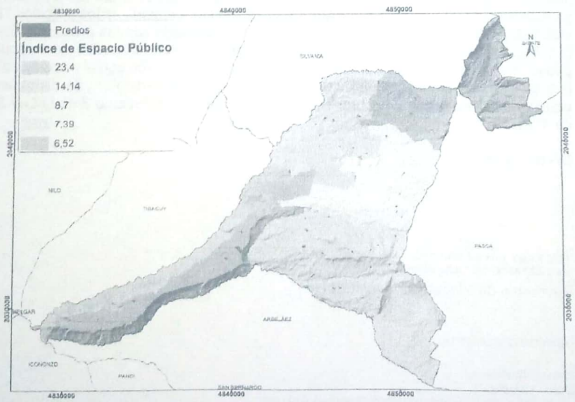


Figura 2. Índice de Espacio público en la ruralidad del municipio de Fusagasugá.

Ahora, conforme se indica en los artículos 2.2.6.2.4 y 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 este despacho procede a realizar la interpretación normativa, en los siguientes términos:

Escaneado con CamScanner

1. El porcentaje de cesiones tipo A para PARCELACIONES rurales con fines de Vivienda Campestre y PARCELACIONES en suelo suburbano, SE DETERMINA EN VEINTE 20 % del área neta urbanizable (A.N.U).

2. Del total de las cesiones tipo A (20%), se deben determinar una zona para uso recreativo mínimo del 70% de la cesión con la destinación indicada en el inciso segundo del artículo 200 del Acuerdo 029 de 2001 (POT).

3. Para la zona de equipamiento comunal se destinará un máximo del 30 % del total de la cesión, destinadas a equipamiento comunal para el uso y disfrute de las comunidades ubicadas en la vereda en donde se ubica el proyecto de parcelación.

4. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público NO podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

5. Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 2.2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

IV. CONCLUSION

La Secretaria de Planeación aclara que el porcentaje de las áreas de cesión para los proyectos de licencia de parcelación que deberá ser entregadas por los propietarios o urbanizadores a título gratuito al Municipio será el contemplado en los artículos 195, 198 199 y 200 del Acuerdo 029 de 2001, en lo relacionado con las áreas de cesión tipo A porcentaje 20 %, esto es, conforme al principio de la protección del espacio público y su destinación al bien común, al principio de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios consagrados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997.

Cordialmente,

LUZ FANY LÓPEZ VARGAS
SECRETARIO DE DESPACHO
Secretaria de Planeación Municipal (E).

GESTION DOCUMENTAL:

Original: Destinatarios
Copia: 1 Archivo
Archivo Sistematizado/DOCUMENTOS/PLANEACIÓN/2022.
Proyecto y elaboro: Helen Reyes – Profesional de apoyo / Contratista / Secretaria de Planeación
Proyecto y elaboro: Jairo Quevedo– Profesional de apoyo / Contratista / Secretaria de Planeación
Proyecto y elaboro: Arq. Andrea Macias / Profesional/ Dirección de Información y Planificación Territorial
Revisó: Dr. Francisco Cuervo del Castillo/ Asesor Externo.
Reviso: Arq. Carlos Humberto Novoa / Director de Información y Planificación Territorial
Revisó: Dr. Roberto Emilio González C / Abogado / Contratista Secretaria de Planeación
Aprobó: Luz Fanny López Secretaria de Planeación (E)

Escaneado con CamScanner