



Bogotá, D.C.,

Señor  
**JUAN CARLOS ÁVILA LORA**  
Av. Calle 80 N.º 73 A – 21 Apto 523 Interior 2  
Teléfono 317-4727285  
Bogotá D.C.

Asunto: Consulta sobre la Urbanización Covadonga (Antecedentes 1-2018-18443 y 1-2018-36252).  
Referencia: 1-2019-01608.

Respetado señor Ávila:

Esta Secretaría recibió la consulta del asunto, en la cual señala algunos antecedentes relacionados con la urbanización "Covadonga", y plantea 6 interrogantes, los cuales se transcriben y se les da respuesta en su orden, en los siguientes términos:

"(...)

1. *En criterio de su despacho las áreas libres de la urbanización Covadonga que no están delimitadas ni amojonadas dentro del plano S106/4-2 como lo preciso (sic) el oficio 2-2012-40512 de la SDP, destinadas a institucional vendible ¿legalmente pueden ser incluidas como cesiones públicas a pesar que como indica su nombre son áreas vendibles?"*

Al respecto se hace necesario realizar varias precisiones relacionadas con los términos utilizados y el alcance de las decisiones adoptadas por esta Secretaría en anteriores comunicaciones.

Sea lo primero aclarar que analizada integralmente la información contenida en el Plano No. S106/4-2 y en el texto de la Resolución 630 de 1970, se evidencia que para la urbanización "Covadonga" no se aprobaron áreas destinadas a institucionales vendibles<sup>1</sup>; sin embargo, se observa en el resumen de áreas contenido en el citado plano, que cuando se alude a las zonas verdes entre paréntesis se indica (parque, uso comunal e institucional vendible).

Por lo cual se precisa establecer si en el plano aprobado y la Resolución 630 de 1970 se incluyeron áreas destinadas a institucionales vendibles, frente a este interrogante de debe señalar que según lo dispuesto en el Acuerdo 65 de 1967, las zonas verdes son "áreas

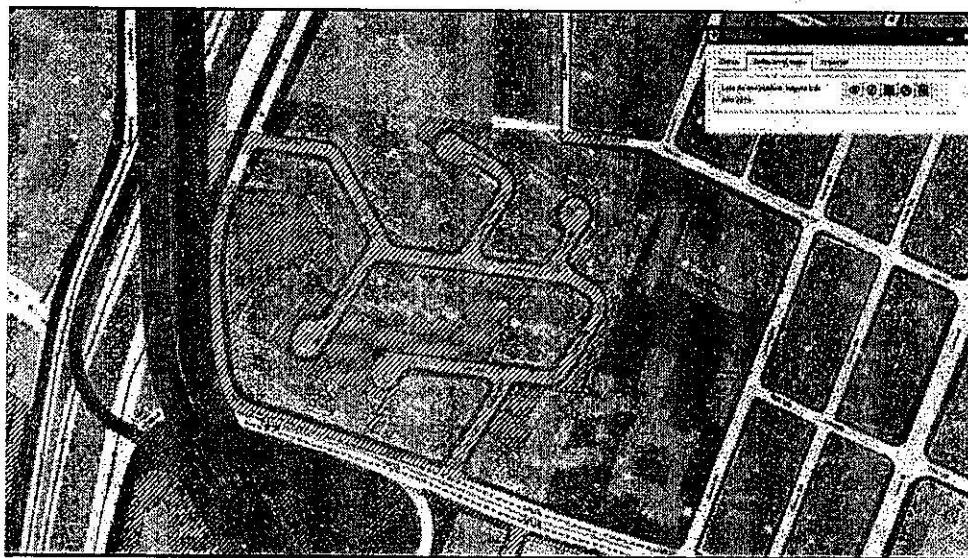
<sup>1</sup> Definidas en el artículo 3° del Acuerdo 65 de 1967 "Por el cual se señalan las normas y el procedimiento que deben cumplirse para urbanizar terrenos en el área del Distrito Especial de Bogotá y se dictan otras" como: "(...) el área vendible de una urbanización destinada a prestar un servicio cultural, educacional, de salubridad o religioso".



*si normativamente se precisa que dichas áreas no tenían que ser transferidas a favor del Distrito y son una copropiedad entre los copropietarios de los predios útiles de la urbanización Covadonga y el Distrito como lo establece su norma original?."(Sublínea fuera de texto)*

Respecto a las zonas comunales<sup>2</sup> a las que hace referencia en su escrito, se reitera que verificada la información contenida en el Plano n.º S106/4-2 no existen cesiones diferentes a vías y zonas verdes aprobados para la urbanización "Covadonga" y que todas las zonas de cesión generadas en el proyecto urbanístico objeto de su consulta ya fueron entregadas al Distrito Capital, mediante acta de Toma de posesión 1373 del 11 de mayo de 2011 y declaratoria de propiedad contenida en la Escritura Pública 2331 del 27 de octubre 2005, otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho del Círculo de Bogotá, por consiguiente ya hacen parte del inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, hecho que se puede ratificar con la información consignada en la dirección electrónica <https://mapas.bogota.gov.co/#>

Imagen n.º 2. Tomada de <https://mapas.bogota.gov.co/#>



Así las cosas, en lo que respecta a la urbanización "Covadonga" no existe copropiedad sobre las zonas comunes en los términos del artículo 3º del Acuerdo 65 de 1967, pues como se ha venido mencionando las cesiones aprobadas según el Plano n.º S106/4-2 no incluyeron áreas para servicios comunales.

"(...)

<sup>2</sup> Definidas en el artículo 3º del Acuerdo 65 de 1967 como: "(...) las áreas libres o cubiertas con fácil acceso al público, de propiedad y uso conjuntó. Estas zonas no tienen que ser cedidas en su totalidad al Distrito Especial de Bogotá, sino que son dominio de los copropietarios con el Distrito Especial de Bogotá".

Ahora bien, teniendo en cuenta su inquietud relacionada con el alcance de la citada disposición, referente a: i) si se debieron transferir solo las áreas mínimas necesarias para vías o ii) si por el contrario se debió transferir el 100% de las áreas destinadas a vías sin importar que estas cumplan con el objetivo de conectividad, es preciso aclarar, que lo que establece la norma en comento es una dimensión mínima para desarrollar en cada proyecto, de conformidad con la tabla denominada "cuadro de áreas y porcentajes mínimos de cesión" allí adoptada, cuyo objeto fue el de establecer unos porcentajes mínimos de áreas destinadas a vías, que permitan dar soluciones de movilidad a los proyectos.

Quiere decir esto, que esos rangos mínimos a los que se refiere la norma buscan establecer unas dimensiones base, sin que esto signifique que el proyecto se pueda diseñar con unas áreas más amplias y que en la medida en que se planteen áreas adicionales a las mínimas exigidas y éstas sean aprobadas en las licencias de urbanismo, éstas no tengan que ser entregadas al Distrito, pues la vocación de las vías tanto en el Acuerdo 65 del 1967 al que usted alude en su escrito como en la normatividad actual, está relacionada con la función de dar soporte a la movilidad urbana y brindar accesibilidad a los proyectos urbanísticos y, en consecuencia, deben ser cedidas.

Es importante tener en cuenta, que, en el marco de las competencias asignadas al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se debieron adelantar los estudios correspondientes que concluyeron con la aceptación del proyecto urbanístico denominado "Covadonga", tal como se observa en el texto del Decreto 0630 de 1970; estudio que debió considerar el planteamiento vial propuesto y en donde seguramente se revisó el tema de conectividad con las vías del sector.

De lo expuesto se infiere que el proyecto aprobado implica la cesión de las áreas que se aprobaron como vías locales, si estos fueron superiores a las exigidas como mínimas las propuestas fueron las aprobadas como cesiones viales locales.

"(...)

4. *En criterio de su despacho las áreas libres ubicadas entre vías de la urbanización Covadonga y los predios privados a través de las cuales se accede a los garajes con licencia de construcción como los otorgados en las licencias 52431 de 1973, 0011618 de 1991 ¿legal y normativamente es procedente destinarlos a cesiones públicas si en teoría no se debe acceder a través de bienes de uso público a garajes?"*

Es importante entender que el diseño urbanístico propuesto y aprobado para la urbanización "Covadonga" previó zonas verdes frente a varios de los lotes generados, lo que en efecto impide el acceso vehicular a los mismos; no obstante, este hecho no constituye impedimento alguno para la entrega de las zonas de cesión al Distrito, pero sí constituyen una restricción respecto de la accesibilidad vehicular para todos aquellos predios que tiene esta característica, por lo que los proyectos arquitectónicos que allí se desarrollen solo podrán plantear accesos peatonales y no vehiculares. Igualmente el Decreto 630 de 1970 establece en el numeral 6º. del art. 4º. "Accesos En la Manzana C-D-F- por el aislamiento posterior pueden considerarse accesos únicamente peatonales."



afectación vial de 3.335 M2, considerando la nulidad declarada por el Consejo de Estado frente al 7% del área bruta de las urbanizaciones, es decir, se efectuó la toma de posesión de la totalidad de las zonas de cesión aprobadas en el acta No.1373 .

Finalmente, se debe precisar que respecto al alcance de las disposiciones contenidas en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Art. 3º. del Decreto 2218 de 2015 le corresponde al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio realizar el análisis correspondiente por ser la entidad que expidió dicha norma, no obstante para el caso en que se den los requisitos previstos por la norma.

El presente concepto se da en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

**CAMILO CARDONA CASIS**  
Subsecretario Jurídico

C.co.: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP

Proyectó: Matilde Isabel Silva Gómez. Subsecretaría Jurídica *msj*  
Revisó: María Claudia Ardila – Asesora DNU





Bogotá, D.C.,

Señor  
**JUAN CARLOS ÁVILA LORA**  
Av. Calle 80 N.° 73 A – 21 Apto 523 Interior 2  
Teléfono 317-4727285  
Bogotá D.C.

Asunto: Consulta sobre la Urbanización Covadonga (Antecedentes 1-2018-18443 y 1-2018-36252).  
Referencia: 1-2019-01608.

Respetado señor Ávila:

Esta Secretaría recibió la consulta del asunto, en la cual señala algunos antecedentes relacionados con la urbanización "Covadonga", y plantea 6 interrogantes, los cuales se transcriben y se les da respuesta en su orden, en los siguientes términos:

"(...)

1. *En criterio de su despacho las áreas libres de la urbanización Covadonga que no están delimitadas ni amojonadas dentro del plano S106/4-2 como lo preciso (sic) el oficio 2-2012-40512 de la SDP, destinadas a institucional vendible ¿legalmente pueden ser incluidas como cesiones públicas a pesar que como indica su nombre son áreas vendibles?"*

Al respecto se hace necesario realizar varias precisiones relacionadas con los términos utilizados y el alcance de las decisiones adoptadas por esta Secretaría en anteriores comunicaciones.

Sea lo primero aclarar que analizada integralmente la información contenida en el Plano No. S106/4-2 y en el texto de la Resolución 630 de 1970, se evidencia que para la urbanización "Covadonga" no se aprobaron áreas destinadas a institucionales vendibles<sup>1</sup>; sin embargo, se observa en el resumen de áreas contenido en el citado plano, que cuando se alude a las zonas verdes entre paréntesis se indica (parque, uso comunal e institucional vendible).

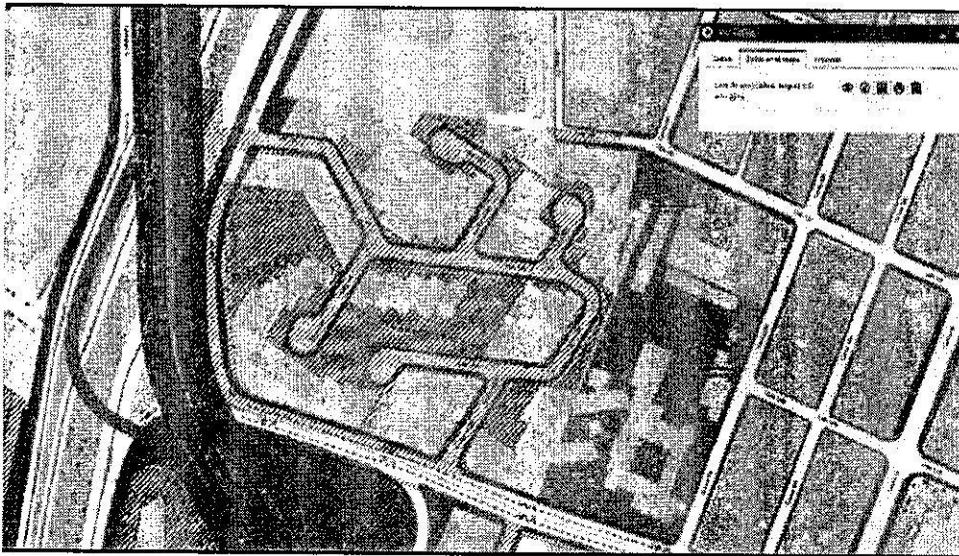
Por lo cual se precisa establecer si en el plano aprobado y la Resolución 630 de 1970 se incluyeron áreas destinadas a institucionales vendibles, frente a este interrogante de debe señalar que según lo dispuesto en el Acuerdo 65 de 1967, las zonas verdes son "áreas

<sup>1</sup> Definidas en el artículo 3° del Acuerdo 65 de 1967 "Por el cual se señalan las normas y el procedimiento que deben cumplirse para urbanizar terrenos en el área del Distrito Especial de Bogotá y se dictan otras" como: "(...) el área vendible de una urbanización destinada a prestar un servicio cultural, educacional, de salubridad o religioso".

***si normativamente se precisa que dichas áreas no tenían que ser transferidas a favor del Distrito y son una copropiedad entre los copropietarios de los predios útiles de la urbanización Covadonga y el Distrito como lo establece su norma original?."(Sublínea fuera de texto)***

Respecto a las zonas comunales<sup>2</sup> a las que hace referencia en su escrito, se reitera que verificada la información contenida en el Plano n.º S106/4-2 no existen cesiones diferentes a vías y zonas verdes aprobados para la urbanización "Covadonga" y que todas las zonas de cesión generadas en el proyecto urbanístico objeto de su consulta ya fueron entregadas al Distrito Capital, mediante acta de Toma de posesión 1373 del 11 de mayo de 2011 y declaratoria de propiedad contenida en la Escritura Pública 2331 del 27 de octubre 2005, otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho del Círculo de Bogotá, por consiguiente ya hacen parte del inventario de bienes de uso público del Distrito Capital, hecho que se puede ratificar con la información consignada en la dirección electrónica <https://mapas.bogota.gov.co/#>

*Imagen n.º 2. Tomada de <https://mapas.bogota.gov.co/#>*



Así las cosas, en lo que respecta a la urbanización "Covadonga" no existe copropiedad sobre las zonas comunes en los términos del artículo 3º del Acuerdo 65 de 1967, pues como se ha venido mencionando las cesiones aprobadas según el Plano n.º S106/4-2 no incluyeron áreas para servicios comunales.

(...)

<sup>2</sup> Definidas en el artículo 3º del Acuerdo 65 de 1967 como: "(...) las áreas libres o cubiertas con fácil acceso al público, de propiedad y uso conjuntó. Estas zonas no tienen que ser cedidas en su totalidad al Distrito Especial de Bogotá, sino que son dominio de los copropietarios con el Distrito Especial de Bogotá".

Ahora bien, teniendo en cuenta su inquietud relacionada con el alcance de la citada disposición, referente a: i) si se debieron transferir solo las áreas mínimas necesarias para vías o ii) si por el contrario se debió transferir el 100% de las áreas destinadas a vías sin importar que estas cumplan con el objetivo de conectividad, es preciso aclarar, que lo que establece la norma en comento es una dimensión mínima para desarrollar en cada proyecto, de conformidad con la tabla denominada "cuadro de áreas y porcentajes mínimos de cesión" allí adoptada, cuyo objeto fue el de establecer unos porcentajes mínimos de áreas destinadas a vías, que permitan dar soluciones de movilidad a los proyectos.

Quiere decir esto, que esos rangos mínimos a los que se refiere la norma buscan establecer unas dimensiones base, sin que esto signifique que el proyecto se pueda diseñar con unas áreas más amplias y que en la medida en que se planteen áreas adicionales a las mínimas exigidas y éstas sean aprobadas en las licencias de urbanismo, éstas no tengan que ser entregadas al Distrito, pues la vocación de las vías tanto en el Acuerdo 65 del 1967 al que usted alude en su escrito como en la normatividad actual, está relacionada con la función de dar soporte a la movilidad urbana y brindar accesibilidad a los proyectos urbanísticos y, en consecuencia, deben ser cedidas.

Es importante tener en cuenta, que, en el marco de las competencias asignadas al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se debieron adelantar los estudios correspondientes que concluyeron con la aceptación del proyecto urbanístico denominado "Covadonga", tal como se observa en el texto del Decreto 0630 de 1970; estudio que debió considerar el planteamiento vial propuesto y en donde seguramente se revisó el tema de conectividad con las vías del sector.

De lo expuesto se infiere que el proyecto aprobado implica la cesión de las áreas que se aprobaron como vías locales, si estos fueron superiores a las exigidas como mínimas las propuestas fueron las aprobadas como cesiones viales locales.

"(...)

4. *En criterio de su despacho las áreas libres ubicadas entre vías de la urbanización Covadonga y los predios privados a través de las cuales se accede a los garajes con licencia de construcción como los otorgados en las licencias 52431 de 1973, 0011618 de 1991 ¿legal y normativamente es procedente destinarlos a cesiones públicas si en teoría no se debe acceder a través de bienes de uso público a garajes?"*

Es importante entender que el diseño urbanístico propuesto y aprobado para la urbanización "Covadonga" previó zonas verdes frente a varios de los lotes generados, lo que en efecto impide el acceso vehicular a los mismos; no obstante, este hecho no constituye impedimento alguno para la entrega de las zonas de cesión al Distrito, pero sí constituyen una restricción respecto de la accesibilidad vehicular para todos aquellos predios que tiene esta característica, por lo que los proyectos arquitectónicos que allí se desarrollen solo podrán plantear accesos peatonales y no vehiculares. Igualmente el Decreto 630 de 1970 establece en el numeral 6º. del art. 4º. "Accesos En la Manzana C-D-F- por el aislamiento posterior pueden considerarse accesos únicamente peatonales."

afectación vial de 3.335 M2, considerando la nulidad declarada por el Consejo de Estado frente al 7% del área bruta de las urbanizaciones, es decir, se efectuó la toma de posesión de la totalidad de las zonas de cesión aprobadas en el acta No.1373 .

Finalmente, se debe precisar que respecto al alcance de las disposiciones contenidas en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Art. 3º. del Decreto 2218 de 2015 le corresponde al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio realizar el análisis correspondiente por ser la entidad que expidió dicha norma, no obstante para el caso en que se den los requisitos previstos por la norma.

El presente concepto se da en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**CAMILO CARDONA CASIS**  
Subsecretario Jurídico

C.co.: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP

Proyectó: Matilde Isabel Silva Gómez, Subsecretaría Jurídica *msj*  
Revisó: María Claudia Ardila - Asesora DNU