

Bogotá, D. C., 10 de mayo de 2024

Radicado: 1-2024-20071

Asunto: Respuesta "Aclaración del objeto del Decreto 1057 de diciembre 7 de 1970 y de la Resolución No. 13 de marzo 22 de 1973 Urbanización Hacienda Córdoba."

Respetada señora:

Esta Dirección recibió la petición con radicación n.º 1-2024-20071 del 17 de abril de 2024, mediante la cual formula varios interrogantes relacionados con el "objeto del Decreto 1057 del 7 de diciembre de 1970 "Por el cual se reglamenta la Urbanización para Agrupaciones denominada HACIENDA DE CÓRDOBA" y de la Resolución N° 13 de marzo de 22 de 1973."

Esta Dirección procede a dar respuesta a su solicitud, de conformidad con las competencias establecidas en el Decreto Distrital 432 de 2022. Así mismo, se advierte que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, según el cual "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

Aclarado lo anterior, se transcribe y resuelven sus interrogantes así:

a) ¿Con la expedición del Decreto Distrital 1057 de diciembre 7 de 1970 se reconoció a la Asociación Córdoba Niza-Acción Cívica como copropiedad?

El "Alcalde Mayor de Bogotá, D.E.", con sujeción a las competencias establecidas por el Acuerdo 65 de 1967¹ y el Decreto Distrital 597 de 1970² expidió el Decreto Distrital 1057 de 1970 "Por el cual se reglamenta la Urbanización para Agrupaciones denominada HACIENDA DE

¹ 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 disposiciones"

² Decreto Distrital 597 del 10 de agosto de 1970 "Por el cual se reglamenta el desarrollo de las agrupaciones de vivienda – Artículos 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Acuerdo 65 de 1967.",

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CÓRDOBA”, de modo que dictó la reglamentación urbanística a la que quedó sometida esta Agrupación y sus áreas correspondientes conforme a los planos de loteo “Nos. S.102/4; S-102/4-1; S-102/4-2 y S-102/4-3, aceptados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital según comunicación No. 02679 del 9 de junio de 1970, el cual (sic) se considera parte integrante de esta reglamentación ...”, conforme se lee en dicho acto administrativo; en este sentido, una vez revisado el mencionado acto administrativo, se observa que no aborda temas relacionasos con la configuración de una copropiedad.

b) ¿Qué aprobó o reglamentó el Decreto Distrital 1057 de 1970?

Como ya se mencionó arriba el Decreto Distrital 1057/1970 reglamentó la Urbanización para la agrupación denominada Hacienda de Córdoba, de tal manera en su artículo primero estableció:

“Las disposiciones aquí contenidas reglamentan el desarrollo de la Urbanización para Agrupaciones de Vivienda HACIENDA DE CÓRDOBA, cuya localización se describe más adelante. Será obligación del urbanizador la construcción de las obras de urbanismo, saneamiento y zonas verdes que constituyen la agrupación. Todas estas obras, así como las edificaciones que allí se levanten deberán adelantarse de conformidad con las normas que se señalan a continuación previa expedición de la respectiva licencia de ejecución de obras de saneamiento y urbanismo y de construcción de edificaciones por parte del Distrito Especial de Bogotá.”

Nótese que las disposiciones relacionadas con el desarrollo urbanístico corresponden a las características técnicas, obligaciones urbanísticas y definición de áreas para el desarrollo de un proyecto que incluye obras de urbanismo.

c) ¿Qué aprobó o reglamento la Resolución N° 13 de marzo 22 de 1973?

La Resolución 013 del 22 de marzo de 1973 “Por la cual se aprueba el proyecto general de la Urbanización HACIENDA CORDOBA SEGUNDA ETAPA, se establecen sus normas, se concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”, fue expedida por el entonces Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con fundamento en el artículo 2 del Acuerdo 22 de 1972, “Por el cual se señala el procedimiento para urbanizar terrenos en el Distrito Especial de Bogotá.”.

En este sentido en la parte considerativa del mencionado acto administrativo, se indica que “El BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, por conducto de su representante legal Señor JORGE CORTES BOSHELL, ha formulado al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, solicitud para adelantar un plan o programa de urbanización de terrenos, bajo el nombre de HACIENDA CORDOBA SEGUNDA ETAPA, en el globo de terreno singularizado ...”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

De allí, el artículo primero resuelve:

“ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR EL PROYECTO GENERAL de la urbanización denominada HACIENDA CORDOBA SEGUNDA ETAPA, contenido en el plano distinguido con la referencia No. 10600 de 1971, cuyos originales reposan en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, bajo los Nos. S102/4; S.102/4-1; S.102/4-2; S.102/4-3; S.102/4-4; S.102/4-5; S.102/4-6 e incorporados a los planos Nos. F.71 y F-72 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, referentes al globo de terreno de que trata la parte motiva de esta providencia. Para todos los efectos legales tiénese como urbanizador responsable del proyecto general aprobado a EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, cuyo representante legal es el Señor JORGE CORTES BOSHELL.”

d) ¿La Resolución N° 13 de 1973 estableció en alguna parte de su articulado, el uso y mantenimiento que a futuro debía dársele a las zonas o áreas comunes por parte de los propietarios de las viviendas localizadas en la urbanización Hacienda Córdoba?

Como se expresó, la Resolución 013 de 1973, conforme al ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su expedición, aprobó el proyecto general de la urbanización, adoptó los planos y concedió la licencia de urbanización para los terrenos de la Urbanización Hacienda Córdoba Segunda Etapa, de manera que dictó las normas urbanísticas y arquitectónicas propias para esa urbanización.

En esa medida, no contiene referencias específicas en relación con el “*el uso y mantenimiento futuro*” de las zonas o áreas comunes por parte de los propietarios de las viviendas, en los términos descritos en su comunicación. En todo caso, se complementa esta respuesta con la parte final de la respuesta a la pregunta formulada mediante literal e.

e) ¿El Decreto Distrital 1057 de diciembre 7 de 1970 aprobó o reconoció como copropiedad a la Urbanización Hacienda Córdoba?

El objeto del Decreto Distrital 1057 de 1970 fue descrito al dar respuesta a la pregunta formulada en el literal b, en donde se indicó que su finalidad fue reglamentar urbanísticamente la Urbanización para la agrupación denominada Hacienda de Córdoba.

Ahora bien, sobre las normas relacionadas con la reglamentación de copropiedad para la vigencia de la expedición de los actos administrativos consultados, se encuentra que la existencia de la Ley 182 del 29 de diciembre de 1948³ “*Sobre régimen de la propiedad de*

³ La Ley 182 de 1948 “*Sobre régimen de la propiedad de piso y departamento de un mismo edificio*”, fue modificada por la Ley 16 de 1985; posteriormente el Congreso expidió la Ley 428/1998 “*Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal*”. Estas leyes fueron derogadas por el artículo 87 **EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

pisos y departamentos de un mismo edificio”, la cual reguló el asunto de la propiedad y copropiedad en un mismo edificio, así:

“ARTÍCULO 2° Cada propietario será dueño exclusivo de un piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.

ARTICULO 3° Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.

ARTÍCULO 4° El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio (...)

ARTÍCULO 5° Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes...

ARTÍCULO 11 Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que preciso los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

ARTICULO 12 El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los copropietarios, facultades, obligaciones forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc ...”

Significa lo anterior que la regulación del “régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio” reconoce una forma especial de propiedad a la que confluyen, entre otros

de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, actual marco normativo en la materia.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

elementos, los bienes privados y los bienes comunes; estos últimos considerados como de propiedad común y proindiviso de los titulares de las áreas privadas.

f) ¿La Asociación Córdoba Niza – Acción Cívica en algún momento ha sido reconocida como tal por la Secretaría Distrital de Planeación?

El Acuerdo Distrital 257 de 2006 “*Por el cual se dictan normas básica sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones*”, en su artículo 73 establece la naturaleza, objeto y funciones básicas de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual tiene por objeto “*orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores.*”

Por su parte, el Decreto Distrital 432 del 4 de octubre de 2022 “*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*”, establece:

“ARTÍCULO 1º- Naturaleza. La Secretaría Distrital de Planeación es un organismo del sector centra con autonomía administrativa y financiera.

ARTÍCULO 2º- Objeto. La Secretaría de Planeación tiene como objeto el de orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores.”

De acuerdo a las normas transcritas la Secretaría Distrital de Planeación no tiene atribuciones para otorgar reconocimiento a la Asociación Córdoba Niza – Acción Cívica. Cada entidad debe cumplir las funciones y competencias asignadas por la normativa legal, reglamentaria y distrital correspondiente, teniendo en cuenta que según el artículo 123 constitucional, los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad, y ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento, habida cuenta que por disposición del artículo 121 Superior, ninguna entidad del Estado puede ejercer funciones distintas de la que le atribuye la misma Constitución y la ley.

Ahora bien, respecto de las competencias asignadas a las autoridades municipales y/o distritales, en materia de propiedad horizontal es relevante aclarar que la Ley 675 de 2001 previó en el artículo 8 como atribución del alcalde municipal o distrital realizar la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal. Frente al procedimiento de registro, manifiesta que “*la inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica”, agregando que en ningún caso deberá exigirse trámites o requisitos adicionales.

Para el caso del Distrito Capital, dicha facultad fue delegada mediante el artículo 50 del Decreto Distrital 854 de 2001⁴, en los alcaldes locales; en tal sentido, son dichos funcionarios los encargados de adelantar la inscripción y expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas reguladas por la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”

g) ¿Para la época de expedición del Decreto 1057 de 1970, que se entendía como agrupación de vivienda?

El artículo 3 del Acuerdo Distrital 65 del 9 de septiembre de 1967, -sustento para la expedición del Decreto Distrital 1057 de 1970-, dispuso entre otras definiciones, la siguiente:

“ARTÍCULO 3º- Para efectos de la correcta aplicación de las normas sobre urbanismo a que se hace referencia en este Acuerdo, se adoptan como oficiales las siguientes defunciones:

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA. Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas en dos o más lotes, en la cual sólo las viviendas son de propiedad privada y los terrenos son de propiedad comunal; o conformada por lotes individuales pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.”

El capítulo III ídem “De las agrupaciones de vivienda y los conjuntos arquitectónicos”, artículos 23 y siguientes, detallan la regulación para esta clase de agrupaciones de vivienda.

Así mismo, el Decreto Distrital 597 de 1970 “Por el cual reglamenta el desarrollo de las Agrupaciones de Vivienda. - Artículos 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Acuerdo 65 de 1967” en el capítulo I “DEFINICIÓN Y ELEMENTOS”, dispuso:

“ARTÍCULO PRIMERO. - Agrupación de Vivienda es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres o más unidades habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, en la cual la existencia y localización de los bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la existencia y localización de áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal.

⁴ Decreto Distrital 854 del 2 de noviembre de 2001 “Por el cual se delegan funciones del Alcalde Mayor y se precisan atribuciones propias de algunos empleados de la Administración Distrital.”

EVI TE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Son características principales de la Agrupación de Vivienda: la libertad de diseño arquitectónico, el aumento de la densidad habitacional y el hecho de que la mayor parte de las viviendas gozan de acceso directo a las áreas de servicio comunal.

Consecuencia de la libertad de diseño arquitectónico es el tamaño y forma de los lotes de terreno ocupados por cada construcción destinada a vivienda, diseño donde prevalece el concepto de conjunto y cuya unidad es obligatorio preservar.

Factor de densidad en las Agrupaciones de Vivienda unifamiliar es la unidad habitacional y bo (SIC) el número de lotes por hectárea.

ARTICULO TERCERO. - En todos los sectores de la ciudad se permitirán Agrupaciones de Vivienda. Pero, cuando la zona no contemple la vivienda como uso principal, compatible o complementario, la Agrupación sólo podrá adelantarse mediante normas urbanísticas y arquitectónicas que le imparta el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y concepto favorable que le imparta la Junta de Zonificación.

(...)

ARTÍCULO CUARTO. - Las Agrupaciones de Vivienda podrán estar conformadas pro construcciones destinada a los usos unifamiliar, multifamiliar y mixto, esto es, combinación de unifamiliar y multifamiliar.

ARTÍCULO QUINTO. - En las Agrupaciones de Vivienda se distingue dos tipos de elementos: área y construcciones de propiedad y goce privado individual y áreas de construcciones de propiedad y goce privado comunal, o áreas y construcciones de propiedad privada comunal y que son materia de goce privado individual.

ARTÍCULO SEXTO. - Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal o colectivo son de obligatoria habilitación, dotación y edificación para quien adelante la construcción de una Agrupación de Vivienda.”

De esta manera damos respuesta a las preguntas formuladas

Cordial saludo,

Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 8
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-28283 No. Radicado Inicial: 1-2024-20071
No. Proceso: 2351087 Fecha: 2024-05-10 15:16
Tercero: YOLANDA BENAVIDES CHAVES
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Proyectó: Ma Concepción Osuna Ch P.E. DACJ
Revisó: Ma Carolina Rueda Pérez – Contratista

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.