

MEMORANDO

Fecha: 11 de abril de 2016

Para: VERONICA ARDILA VERNAZA
Directora de Norma Urbana

De: MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2016-03422 - 3-2016-04461.

Asunto: Concepto aplicación 7 por ciento cesión obligatoria.

Apreciada Verónica:

Esta Dirección recibió la comunicación de la referencia, mediante la cual se informa que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD ha solicitado a esta Secretaría determinar la norma urbanística aplicable a los predios del asunto, con el objeto de atender el requerimiento de avalúo comercial parcial de los inmuebles que se encuentran ubicados en zonas de reserva vial.

Adicionalmente, señala que esa Dirección ha encontrado información relacionada con la destinación que tienen los predios aprobados con normas del Decreto 159 de 1974, el Acuerdo 7 de 1979 y el Acuerdo 6 de 1990, que no permiten establecer con exactitud si estas áreas son zonas de uso público o predios de propiedad privada sin desarrollarse, dado que en normas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial –POT, se indicaba que el 7% del área bruta de un proyecto urbanístico debía destinarse como cesión obligatoria y gratuita al Distrito, disposiciones que fueron demandadas y como resultado de las acciones judiciales el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y el Consejo de Estado declararon su nulidad.

Por lo anterior, solicita que esta Dirección se pronuncie para cada uno de los casos que se relacionan en la comunicación del asunto, para evaluar si jurídicamente los fallos inciden en la condición urbanística de dichos predios, es decir, si conservan las normas de aprobación manteniéndose como zonas de cesión gratuita y obligatoria, o si las decisiones judiciales ordenan que las mismos se mantienen en el ámbito privado de cada urbanización y por tanto son desarrollables.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Al respecto, se considera pertinente precisar los siguientes aspectos:

En primer lugar, es importante señalar que el literal a) del artículo 126 del Acuerdo 7 de 1979 fue declarado nulo por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, decisión que fue confirmada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado mediante la Sentencia del 26 de enero de 1995 expedida dentro del expediente con radicación No. 3015.

Ahora bien, la mencionada norma fue posteriormente replicada en los artículos 418 y 419 del Acuerdo 6 de 1990, disposiciones que fueron declaradas nulas en algunos de los apartes por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado por medio de la Sentencia del 30 de agosto de 2001, que confirmó el fallo de primera instancia emitido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro del proceso con radicación No. 25000-23-24-000-1996-8166- 01(5595).

Las normas objeto de nulidad corresponden al descuento del 7% del área bruta de terreno como requisito para la aprobación de proyectos de urbanización, para afectación a vías arteriales del Plan Vial del Distrito Especial de Bogotá, en la condición de cesión gratuita y obligatoria a favor del Distrito.

En consecuencia, en concepto de la Sala se vulneró el inciso 3o. del artículo 30 de la Constitución Nacional de 1886, que corresponde al inciso 4o. del artículo 58 de la actual Constitución Política de 1991, dado que “ (...) *tal cesión no puede extenderse a vías que se vayan a construir por valorización, es lo mismo que involucrar la cesión a terrenos en proceso de urbanización, para afectarlos a las vías arteriales del Plan Vial y no para la construcción de vías, zonas verdes y servicios comunales de la URBANIZACIÓN que se proyecta, que es para lo cual los artículos 2o. y 7o. de la Ley 9a. de 1989 han previsto las cesiones gratuitas y obligatorias (...)*”.

El citado fallo contempló además que “(...) *Aunque el Acuerdo No. 7 de 1979, fue subrogado por el Acuerdo No. 6 de 1990, se hará su estudio de mérito, máxime cuando la teoría del decaimiento del acto de carácter general fue recogida por el Consejo de Estado en sentencia del 21 de enero de 1991, expediente S-157 (...)*”.

La teoría del decaimiento de actos administrativos, implica la pérdida de fuerza ejecutoria o ejecutoriedad de las actuaciones administrativas expedidas con fundamento en el acto administrativo general declarado nulo, siempre y cuando tales actuaciones no se encuentren en firme.

Al respecto, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha precisado con relación a los efectos del fallo de nulidad, lo siguiente:

- “(...)” *Acerca de los efectos del fallo de nulidad a que se ha hecho antes referencia, no pueden ser de recibo los argumentos de la recurrente, pues como lo ha reiterado la Sala, los efectos del fallo de nulidad afectan e inciden en las situaciones que se encuentran en discusión ante las autoridades administrativas a jurisdiccionales, toda vez que respecto de los actos administrativos particulares, la declaratoria de nulidad de un acto general produce efectos extunc-, esto es que se retrotraen al momento en que nació el acto administrativo viciado de nulidad. Así que, si al momento de proferirse la sentencia de nulidad los actos administrativos particulares se encuentran en discusión ante las autoridades administrativas o están demandados ante la jurisdicción contenciosa, que es precisamente el caso que se presenta en relación con los actos administrativos que determinaron oficialmente el impuesto a cargo de la actora, no puede considerarse que la situación jurídica particular se encontraba consolidada a la fecha en que se profiere el fallo de nulidad (...)”.¹ (Sublíneas fuera de texto).*
- “(...) los fallos de nulidad producen efectos “ex tunc”, es decir, desde el momento en que se profirió el acto anulado, por lo que las cosas deben retrotraerse al estado en que se encontraban, antes de su expedición. De igual manera, se ha señalado que la sentencia de nulidad que recaiga sobre un acto de carácter general, afecta las situaciones que no se encuentren consolidadas, esto es, que al momento de producirse el fallo se debatían o eran susceptibles de debatirse ante las autoridades administrativas o ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.”² (sublíneas fuera de texto).
- “(...) En reiterada jurisprudencia, esta Sección ha precisado que los fallos de nulidad producen efectos “ex tunc”, es decir, desde el momento en que se profirió, el acto anulado, esto es, que por tener efectos retroactivos las cosas deben retrotraerse al estado en que se encontraban, antes de la expedición del acto anulado. De igual manera, se ha señalado que la sentencia de nulidad que recaiga sobre un acto de carácter general, afecta las situaciones que no se encuentren consolidadas, esto es, que al momento de producirse el fallo se debatían o eran susceptibles de debatirse ante las autoridades administrativas o ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa [Sentencia del 5 de mayo de 2003, Consejera Ponente, doctora María Inés Ortiz Barbosa. Exp 12248].³ (Sublíneas fuera de texto).
- (...) Resulta de gran importancia aclarar que los actos administrativos demandados son de carácter general y fueron demandados en acción de nulidad, consagrada en el artículo 84 del C.C.A. que busca reparar el orden jurídico general; sin embargo, el Consejo de Estado reiteradamente ha considerado que los efectos de la nulidad de los actos administrativos de carácter general, son retroactivos, es decir que las cosas deben volver al estado anterior;

¹Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, con fecha seis (6) de marzo de dos mil tres 2003, consejero ponente: Juan Ángel Palacio Hincapié, dentro de expediente 25000-23-27-000-2000-0697-01(13022)

²Consejo de Estado, sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, Consejero Ponente: HÉCTOR J. ROMERO DIAZ. Bogotá, D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil cinco (2005) Radicación: 7600 1233 1000 2002 04364 01.

³Sección Cuarta del Consejo de Estado con fecha 27 de octubre de 2005, dentro del expediente N° 08001-23-31-000-2001-02351-01 (14979).

pero también ha limitado los resultados retroactivos a casos en los que no haya situaciones jurídicas consolidadas, es decir aquellas que dejaron de ser susceptibles de controversia o impugnación.

En efecto esta Corporación ha sido reiterativa en este sentido:⁴

“Respecto a los efectos de la declaratoria de nulidad, ha sido reiterada la jurisprudencia de la Sala, al precisar que éstos son “ex tunc”, es decir, que producen efectos desde el momento en que se profirió el acto anulado. Igualmente se ha indicado que la sentencia de nulidad que recaiga sobre un acto de carácter general, afecta las situaciones que no se encuentren consolidadas, esto, que al momento de producirse el fallo de nulidad, se encontraban impugnadas ante las autoridades administrativas o estaban demandadas ante la jurisdicción contencioso administrativa.”

También se consideró en jurisprudencia reciente:⁵

“Respecto del efecto de esta sentencia que declara la nulidad de un acuerdo que reguló una amnistía tributaria a favor de los contribuyentes, se precisa que no es distinto al previsto para aquellos acuerdos que imponen obligaciones tributarias.

Lo anterior por cuanto los actos jurídicos normativos o actos generales de tipo regla, al igual que la ley, una vez se publican y rigen causan un efecto: el efecto de estar ya en el ordenamiento jurídico. Es el efecto de formar parte del ordenamiento jurídico. Pero todavía por ese solo hecho no necesariamente causan un efecto particular y concreto. Dependerá de cada situación. Una vez se declara la inexequibilidad, la nulidad o la invalidez de un acto general, de un acto regla, de una ley, deja de producir el efecto esperado, esto es, deja de ser parte del ordenamiento jurídico.

*Esto quiere decir que la sentencia no afecta las situaciones jurídicas consolidadas, pero sí puede afectar aquellas que no lo están.”*⁶

En este orden de ideas, es consecuente la jurisprudencia en relación con la aplicación de la figura del decaimiento de actos administrativos como consecuencia de la declaratoria de nulidad de los actos administrativos de carácter general. Es así como los efectos de la sentencia no aplica para situaciones ya consolidadas, es decir contra los actos administrativos que ya no son objeto de discusión en sede administrativa o ante la jurisdicción contencioso administrativa.

⁴ Sentencia de 29 de agosto de 2002 Expediente 12555 M.P. Juan Ángel Palacio Hincapié y de 1 de febrero de 2002 Expediente 12256 M.P. María Inés Ortiz Barbosa, entre otras.

⁵ Sentencia de 10 de Julio de 2014, expediente 2010 – 00530, Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas.

⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera ponente: MARIA CLAUDIA ROJAS LASSO, Bogotá, D.C., once (11) de diciembre de dos mil catorce (2014), Radicación número: 76001-23-31-000-2005-05532-02.

De otra parte, respecto de los actos derivados del acto anulado, el propio Consejo de Estado ha desarrollado la tesis de la protección de los derechos adquiridos y las situaciones consolidadas, con el fin de dar seguridad y certeza jurídica a los administrados.

Al respecto, el Consejo de Estado ha señalado respecto de los efectos de la sentencia de nulidad de los actos administrativos derivados del acto anulado lo siguiente:

"De otra parte, es bueno recordar que el examen de legalidad o de constitucionalidad del acto administrativo se realiza respecto del cumplimiento de las exigencias que debían cumplirse al tiempo de su expedición, de manera que, como lo ha reiterado la jurisprudencia de esta Corporación, los efectos de la sentencia de nulidad se producen desde el momento en que ésta se ejecutorió, sin que ello afecte las situaciones consolidadas o los derechos reconocidos bajo el amparo de la disposición anulada. Así lo ha sostenido esta Sala:

*"Si bien el juzgamiento de la legalidad del acto administrativo general se realiza respecto de la observancia o no de las normas legales a las cuales debía sujetarse su expedición, esta situación jurídica debe distinguirse de la intangibilidad de los actos individuales producidos durante su vigencia, pues en aras de la seguridad jurídica de las relaciones del Estado con sus administrados, la decisión no debe afectar la existencia, fuerza ejecutoria y validez de dichos actos administrativos de carácter particular. En efecto, es bueno recordar que están de por medio situaciones jurídicas consolidadas o derechos adquiridos que han de ser garantizados, máxime cuando esos actos continúan amparados por la presunción de legalidad."*⁷

En consecuencia, como lo ha señalado los pronunciamientos jurisprudenciales, los actos administrativos derivados del acto anulado que cuenten con situaciones jurídicas consolidadas, es decir, que no se encuentren en etapa de discusión en vía gubernativa ni ante la jurisdicción contenciosa administrativa al momento de la firmeza de la sentencia de nulidad, se encuentran amparados por la presunción de legalidad y por consiguiente producen efectos hasta tanto sean retirados del ordenamiento por orden administrativa o judicial.

Ahora bien, valga señalar que en el ordenamiento jurídico de carácter urbanístico se ha señalado⁸ de manera constante y reiterada que las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos quedan afectas al uso público con el solo señalamiento que de ellas se haga en las respectivas licencias urbanísticas.

⁷ Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, Consejero Ponente: Gustavo Aponte Santos Bogotá D.C., veintitrés (23) de agosto de dos mil cinco (2005).- Radicación número 1.672 Referencia: Efectos de la sentencia de nulidad. Ejecución y cumplimiento.

⁸ Artículo 2 del Acuerdo 22 de 1972 y el artículo 71 del Acuerdo 6 de 1990.

Respecto de las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado⁹ se ha pronunciado sobre esta materia en los siguientes términos:

“(…) De todo lo expuesto, concluye la sala que el hecho de que hubiera operado un negocio de compraventa entre la cooperativa Ahorro y Vivienda Pablo VI y el accionante, no tiene la virtualidad de trastocar la naturaleza del predio objeto del contrato, pues ciertamente, a través de lo allegado dentro de la presente actuación, se probó que en el plano de la Urbanización, aprobado mediante la Resolución 356 de 1978, se señalaron expresamente las áreas que la Urbanizadora debe entregar como zona de cesión gratuita y obligatoria, para los fines indicados, hoy en día, en la ley 9 de 1989, lo que las convertía inmuebles de uso público y, por ende ajenos a cualquier intervención de parte de los particulares, o lo que es lo mismo, que no resulta suficiente esgrimir una escritura pública de compraventa debidamente registrada para desvirtuar el carácter del inmueble objeto de la misma. El hecho de que no se hubiera perfeccionado tal cesión, no implica que el área de terreno que fue identificada como la correspondiente a zona de uso público ya no lo sea, pues tal cesión deriva, hoy en día, por ministerio de la ley 9 de 1989- Ley de Reforma Urbana”. (Sublíneas fuera de texto).

Es así que en el marco de las disposiciones constitucionales y legales citadas, así como frente a los pronunciamientos jurisprudenciales, las zonas definidas como de uso público en las licencias urbanísticas y sus planos aprobados quedan afectas a ese uso, por el solo señalamiento que de ellas se hagan en el respectivo acto administrativo, así permanezcan dentro del dominio privado.

Ahora bien, con relación a los casos concretos en los que se solicita a esta Dirección pronunciamiento, se hace necesario presentar los siguientes escenarios generales que posteriormente se aplicarán a cada caso en particular:

Escenario 1:

El proyecto cuenta con licencia de urbanización en firme al momento de la expedición de la sentencia de nulidad, en la cual se haya planteado la obligación de cesión obligatoria del 7% del área bruta para vías del Plan Vial del Distrito con fundamento en las normas vigentes (Decreto 159 de 1974, Acuerdo 7 de 1979, Acuerdo 6 de 1990 y otras).

En este caso, debe verificarse si con fundamento en la licencia de urbanización se adelantó la entrega jurídica (escritura pública de cesión gratuita inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos) y material (acta de recibo) de la cesión del 7% para vías del Plan Vial o acta de toma de posesión debidamente protocolizada mediante escritura pública inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

⁹Sentencia con radicación (5554) del 30 de septiembre de 1999. MP. Olga Inés Navarrete Barrero

De presentarse esta situación, **se consolidó la naturaleza pública de la cesión para Plan Vial (7%)**, en la medida que dichos suelos entraron efectivamente al patrimonio inmobiliario del Distrito. En este orden de ideas, en el certificado de tradición y libertad del inmueble deberá constar la inscripción de la escritura pública de cesión gratuita o la escritura pública mediante la cual se protocolizó el acta de toma de posesión, en la que se evidencie que el propietario del inmueble es el Distrito a través de la entidad competente.

Escenario 2:

El proyecto cuenta con licencia de urbanización en firme al momento de la expedición de la sentencia de nulidad, en la cual se haya planteado la obligación de cesión del 7% del área bruta para vías del Plan Vial del Distrito con fundamento en las normas (Decreto 159 de 1974, Acuerdo 7 de 1979, Acuerdo 6 de 1990 y otras).

En este escenario no se llevó a cabo la entrega jurídica (escritura pública de cesión gratuita inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos) y material (acta de recibo) de la cesión del 7% para vías del Plan Vial o acta de toma de posesión debidamente protocolizada mediante escritura pública inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En consecuencia, **no se consolidó la naturaleza pública de la cesión para plan vial del Distrito (7%)**, en la medida que dichos suelos no entraron efectivamente al patrimonio inmobiliario, ya que no fueron transferidos al Distrito por escritura pública de cesión gratuita o por medio de la escritura pública mediante la cual se protocolizó el acta de toma de posesión.

Respecto de este escenario se presentan los siguientes eventos:

- Que en la licencia de urbanismo se haya planteado el área del 7% del Plan Vial como una cesión obligatoria, en este evento, el urbanizador deberá entregarla a título gratuito al Distrito, y en el evento de no hacerlo, el DADEP deberá adelantar el trámite para la toma de posesión.
- Que en la licencia de urbanismo no se haya planteado el área del 7% del Plan Vial como cesión obligatoria, evento en el cual se consideran inmuebles privados que mantienen su destinación a espacio público. Por lo anterior, dichos predios no podrán ser objeto de urbanización, y por ende la entidad competente deberá adelantar las gestiones correspondientes para la enajenación voluntaria o expropiación de los mismos.

- Como consecuencia de las sentencias de nulidad se adelantaron los trámites correspondientes ante los curadores urbanos para modificar las licencias de urbanismo y sus planos aprobados, indicando que la cesión obligatoria del 7% para vías del Plan Vial pasa a ser reserva o afectación vial, por lo cual, la autoridad competente deberá adelantar las gestiones para la enajenación voluntaria o expropiación de dichos suelos. En el evento que la entidad competente no lleve a cabo el proceso de adquisición de la reserva o afectación vial a dicha área le sería aplicable el artículo 179 y concordantes del Decreto 190 de 2004.

Ahora bien, los escenarios propuestos anteriormente son indicativos y tienen como objeto servir de guía para mantener una línea consecuente de interpretación, sin embargo se deberá estudiar cada caso en particular de acuerdo con las condiciones fácticas específicas.

A continuación esta Dirección procederá a pronunciarse sobre cada uno de los casos específicos objeto de consulta:

A. CASOS APROBADOS CON NORMAS DEL DECRETO 159 DE 1974.

Caso No. 1- (REF: 1-2016-01272 Y 1-2016-01280) - AC 161 15-00.

“CONSULTA JURIDICA:

La consulta a esa Subsecretaría, radica para este caso en que el predio objeto de consulta fue delimitado en el plano definitivo de la Urbanización Magdala 2a Etapa, dentro de las Zonas de Cesión al Distrito y adicionalmente el artículo sexto de la Resolución 58 de 1974 especifica que esta zona debía ser entregada al Distrito libre de todo gravamen; adicionalmente el artículo 11 literal A, numeral 1 del Decreto 159 de 1974 establece que el “siete (7%) del área bruta total del terreno, será adquirido por el fondo rotatorio de valorización o por las empresas de servicios públicos”.

Entre la información suministrada sobre este caso en particular se señala que:

“(…) Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa, el archivo documental y la Planoteca, se observa claramente que el predio objeto de consulta corresponde a un área de Cesión de Zonas al Distrito denominado “Cesión CARRERA 30 (V-3) (de calle 153 a lindero)”, con un área de 8.398,75 m2, tal como se evidencia en el Plano Definitivo No. U 77 / 4 - 12 de la Urbanización “MAGDALA” 2ª ETAPA”, aprobado mediante Resoluciones 58 de 1974, 62 de 1976 y 41 de 1979.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

El artículo sexto de la Resolución 58 de 1974 establece a la letra lo siguiente:

“Las áreas o zonas de terreno destinado a uso público y las obras de servicios públicos que se hubieren construido o se construyeren en la urbanización a que deben contraerse la Escritura Pública de que se habla en el numeral 5°. el artículo 6° son particularmente las mencionadas en las especificaciones contenidas en los planos del proyecto urbanístico Nos. U.77/4-2 y U.77/4-3 así:

- a) - Parques: 19.876.00*
- b) - Zona Comunal 21.275.71*
- c) Vías 55.335.17*
- d) Por afectaciones del plan vial el 7% del área bruta del lote equivalente a 22.559.67 M2*

Todas las zonas antes citadas serán cedidas por el urbanizador al Distrito Especial de Bogotá, libres de todo gravamen.

La diferencia de las afectaciones del Plan Vial Piloto equivalente a 19.777.77 M2., el urbanizador responsable deberá negociar con el Instituto de Desarrollo Urbano (artículo 8°. Acuerdo 65 de 1967).” (sublíneas fuera de texto)

Adicionalmente, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP mediante Oficio No. 20162010017691 del 26 de febrero de 2016, informó con relación a zonas de cesión gratuita de la urbanización VILLA MAGDALA, lo siguiente

“La Urbanización VILLA MAGDALA cuenta con Código RUPÍ 317.

(...) Según Acta de Posesión No. 1310 del 16/03/2011. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público procedió a aprehender las zonas de uso público, de la Urbanización VILLA DE MAGDALA, con base en el plano U77-4-12 y las Resoluciones mencionadas con anterioridad.

Se reciben en total 28 (veintiocho) zonas de cesión correspondientes a Vías Vehiculares, Zonas Verdes y Zonas Comunes (...).”

De acuerdo con la información suministrada, se encuentra que la licencia de urbanización del desarrollo Magdala 2 Etapa está contenida en las Resoluciones 58 de 1974, 62 de 1976 y 41 de 1979. Que la mencionada licencia configura una situación consolidada, y por lo tanto goza de presunción de legalidad, en la medida que el acto administrativo original quedó en firme con anterioridad a la expedición de la sentencia de nulidad del Decreto 159 de 1974.

Respecto del predio denominado “Cesión CARRERA 30 (V-3) (de calle 153 a lindero)” con un área de 8.398,75 m2, delimitado en el Plano Urbanístico No. U77/4-12 de la Urbanización Magdala 2 Etapa, no es claro si el mismo fue planteado en la licencia de urbanización como cesión obligatoria (7% del área bruta para Plan Vial) o como una

porción de terreno objeto de negociación con el IDU, por lo cual se recomienda verificar dicha información en las resoluciones que contienen la respectiva licencia.

Por su parte, el DADEP informó que el señalado inmueble fue objeto de aprensión mediante Acta de Posesión No. 1310 de 16 de marzo de 2001 y cuenta con Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Capital (RUPI) 317. En consecuencia, le corresponde a dicha entidad adelantar las gestiones correspondientes para que se llegue a cabo la transferencia del dominio del inmueble al Distrito.

En la medida que no hay indicio de la transferencia del dominio al Distrito del predio denominado “*Cesión CARRERA 30 (V-3) (de calle 153 a lindero)*”, se estaría al frente de un inmueble privado destinado a espacio público, en este orden de ideas no podrá ser objeto de urbanización.

B. CASOS APROBADOS CON NORMAS DEL ACUERDO 7 DE 1979.

Caso No 2 - (1-2016-02368) - AC 153 9-95.

“CONSULTA JURIDICA:

Es necesario que sea analizado el caso, respecto a si los compromisos derivados de la Resoluciones 427 de 1985, 70 de 1988, 423 de 1988, 326 de 1989 y 24 de 1990, se encuentran vigentes o no por razón de las sentencias que anulan los artículos 118 del Acuerdo 7 de 1979 y el artículo 22 del Acuerdo 2 de 1980. Lo anterior es necesario aclararlo para establecer la norma aplicable al predio en cuestión”.

Entre la información suministrada sobre este caso se señala que:

“(…) una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa y la Planoteca de esta entidad, se constató que el predio objeto de consulta corresponde a un área de cesión al Distrito - afectación plan vial - denominada como “AFECTACION CANAL AVENIDA LA SIRENA”, tal como se evidencia en el plano del Proyecto General No. U267/4-2 Urbanización El Cedral; aprobado mediante las Resoluciones 427 de 1985, 70 de 1988, 423 de 1988, 326 de 1989 y 24 de 1990.

Dicha afectación cuenta con un área de 1.184,30 m² que corresponde al 4.6% del área bruta del lote, área inferior al 7% que para la fecha, debía ser cedida gratuitamente por el urbanizador al Distrito Especial de Bogotá libres de todo gravamen, tal como lo establece el artículo 9° de la Resolución 427 de 1985 y como se señaló en el cuadro general de áreas y cuadro de mojoneros y cesión de zonas al Distrito del plano No. U267/4-2 (…).”.

Adicionalmente, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP mediante Oficio No. 20162010017691 del 26 de febrero de 2016, informó con relación a zonas de cesión gratuita de la urbanización EL CEDRAL II ETAPA que:

“(...) La Urbanización EL CEDRAL II ETAPA cuenta con Código RUPI 266.

(...) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, generó el Acta de Corrección 117 de 20/09/2005 por medio del cual se corrigió el Acta de Toma de Posesión No. 792 de 12/01/2001, la cual a su vez anulo y remplazó el Acta de recibo provisional No. 013 del 22/02/1989.

Se hizo aprehensión de seis (6) zonas de cesión correspondientes a vías vehiculares y parqueadero, zonas verdes y zonas de control ambiental”.

Una vez realizado el respectivo estudio, se encuentra que la licencia de urbanización del desarrollo El Cedral está contenida en las Resoluciones Nos. 427 de 1985, 70 de 1988, 423 de 1988, 326 de 1989 y 24 de 1990. Que la mencionada licencia configura una situación consolidada, y por lo tanto gozan de presunción de legalidad, en la medida que el acto administrativo original quedó en firme con anterioridad a la expedición de la sentencia de nulidad del parágrafo del artículo 22 del Acuerdo 2 de 1980 y el artículo 126 del Acuerdo 7 de 1979.

Respecto del predio denominado “*AFECTION CANAL AVENIDA LA SIRENA*” con un área de 1.184,30 m2, tal y como se indica en el Plano del Proyecto General No. U267/4-2 de la Urbanización El Cedral, se encuentra que el mismo está planteado en el cuadro de áreas como una cesión de la Segunda Etapa.

Sobre dicho inmueble no hay claridad si fue objeto de aprensión por parte del DADEP (Acta de Toma de Posesión No. 792 del 12 de enero de 2001 fue anulada por el Acta de Corrección No. 117 de 20 de septiembre de 2005), ya que de la información suministrada no es posible llegar a una conclusión al respecto.

Ahora bien, en el caso específico del inmueble denominado “*AFECTION CANAL AVENIDA LA SIRENA*”, se estaría frente a un predio objeto de cesión obligatoria y por lo tanto no podrá ser objeto de urbanización.

Caso No. 3 (REFERENCIA 1-2016-02366) -AC-153 9-00.

“CONSULTA JURIDICA

Es necesario que sea analizado el caso, respecto a si los compromisos derivados de la Resolución 353 de 1990, se encuentran vigentes, sin tener en cuenta las sentencias que

anulan los artículos 118 del Acuerdo 7 de 1979 y el artículo 22 del Acuerdo 2 de 1980, lo anterior es necesario para poder establecer la norma aplicable al predio en cuestión”.

Entre la información suministrada sobre este caso se señala que:

“(…) una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa y la Planoteca de esta entidad, se constató que el predio objeto de consulta corresponde a un área de cesión por Plan Vial (7%) y área negociable con el I.D.U. y se encuentra denominada como “Avenida Jorge Uribe Botero y Avenida de la Sirena” en el CUADRO DE MOJONES Y CESIONES DE ZONAS AL DISTRITO como se evidencia en el plano del Proyecto General No. U77/4-24 Urbanización Residencial La Liberia I, II, III Etapas, aprobado mediante las Resoluciones 353 de 1990, 097 de 1992, 504 de 1992, 0030 de 1995 y Resolución 1356 de 1995.

Esta área corresponde a 8007,211 m2 área de cesión por Plan Vial (7%) que para la fecha, debía ser cedida gratuitamente por el urbanizador al Distrito Especial de Bogotá libres de todo gravamen y 3958,422 m2 (3.46%) como área negociable con el IDU.

La Resolución 353 de 1990 contiene las normas urbanísticas y arquitectónicas de la Urbanización y fue tramitada de conformidad con lo dispuesto en los Acuerdos 22 de 1972, 7 de 1979 y 2 de 1980.(…)

Posteriormente, fueron declarados nulos los artículos 22 parágrafo único del Acuerdo 2 de 1980 y 126 del acuerdo 7 de 1979, mediante sentencias del 16 de octubre de 1992 y 26 de enero de 1995, (…)

Adicionalmente, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público con Oficio No. 20162010017691 del 26 de febrero de 2016, informó con relación a zonas de cesión gratuita de la urbanización ICATA antes conjunto residencial LA LIBERIA I, II y III Etapas:

“(…)La Urbanización ICATA antes conjunto residencial LA LIBERIA I, II y III Etapas, cuenta con Código RUPÍ 384.

(…) El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, generó el Acta de Corrección 007 del 02/ 02/ 2009 por medio del cual se corrigió el Acta de Toma de Posesión No.1152 del 26/02/ 2001 la cual a su vez anulo y remplazó el Acta de recibo provisional No 107 del 29 /10/ 1990.

Se hizo aprehensión de las zonas de cesión de uso público DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA ANTES Liberia en la localidad (01) Usaquén.

En total se aprehendieron de seis (6) zonas de cesión correspondientes a vías vehiculares, zonas verdes y zonas de control ambiental”

En primer lugar, se encuentra que la licencia de urbanización del desarrollo Icata (antes La Librería) está contenidas en las Resoluciones Nos. 353 de 1990, 097 de 1992, 504 de 1992, 0030 de 1995 y 1356 de 1995. Que la mencionada licencia configura una situación consolidada, y por lo tanto gozan de presunción de legalidad, en la medida que el acto administrativo original quedó en firme con anterioridad a la expedición de la sentencia de nulidad del parágrafo del artículo 22 del Acuerdo 2 de 1980 y el artículo 126 del Acuerdo 7 de 1979.

En relación con la información suministrada sobre el predio “AVENIDA JORGE URIBE BOTERO Y AVENIDA DE LA SIRENA”, se encuentra que en el cuadro de áreas de la Urbanización Icata (antes la Librería) se indica lo siguiente: i) Un área de 8.007,211 m2 planteada como cesión para Plan Vial; y ii) Una porción de terreno de 3.958,422 m2 como área negociable con el IDU.

Sobre dicho inmueble no hay claridad si fue objeto de aprensión por parte del DADEP (Acta de Corrección 007 del 02/02/2009 por medio del cual se corrigió el Acta de Toma de Posesión No.1152 del 26/02/ 2001 la cual a su vez anulo y remplazó el Acta de Recibo Provisional No 107 del 29/10/1990), ya que de la información suministrada no es posible llegar a una conclusión al respecto.

En el caso específico del predio “AVENIDA JORGE URIBE BOTERO Y AVENIDA DE LA SIRENA” se estaría frente a una porción de terreno planteada como cesión obligatoria para Plan Vial que deberá ser entregada por el urbanizador al Distrito o adelantarse su aprensión por parte del DADEP en el evento que no se haya llevado a cabo en el acta de posesión, y un área sujeta a negociación con el IDU que deberá ser adquirida por dicha entidad. En todo caso, las dos porciones de terreno están destinadas a espacio público, por lo tanto no son susceptibles de urbanización.

C. CASOS APROBADOS CON NORMAS DEL ACUERDO 6 DE 1990.

Caso No 4- (REF 1-2016-01413) - AK 9 153-01.

“CONSULTA JURIDICA

Respecto a los compromisos derivados de la Resoluciones 2129 de 1995 y del art. 419 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se encuentran vigentes, considerando que las sentencias 8166 de 2000 y 5595 de 2001 declararon la nulidad del artículo 418 incisos 2 y 4 y del artículo 419 inciso 1 numeral 2”.

Entre la información suministrada sobre este caso se señala que:

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

*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.*

“(…) una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa y la Planoteca de esta entidad, se constató que el predio objeto de consulta corresponde a un área de cesión al distrito - afectación plan vial - denominada como “AFECTACION AVENIDA LA SIRENA y AVENIDA 9”, tal como se evidencia en el plano del Proyecto General No. U355/4-00 Conjunto Residencial Icata Lote 6 (antes lote topacio) (…)

Dicha afectación cuenta con un área total de 3.270,133 m² y cuya área resulta superior al 7% que debía ser cedida gratuitamente por el urbanizador al Distrito Especial de Bogotá libres de todo gravamen para la fecha de aprobación de la urbanización.

La Resolución 2129 de 1995 establece en el artículo 5°, numeral 1 las áreas de cesión al Distrito capital totales de la urbanización “Conjunto residencial Icata Lote 6” (…)

Lo anterior también se encuentra consignado en el Cuadro General de Áreas del plano urbanístico U355/4-00, el cual además precisa cual es el área obligada de cesión (rojo) por “afectación” de Plan Vial y cuál es el área de “afectación” negociable (azul) con el IDU, dentro de las cuales se encontraría la fracción del lote que se requiere para la ejecución de la Av. La Sirena.(…)

Posteriormente, fueron declarados nulos parte del texto del artículo 419, numeral 1°, mediante Sentencia del Consejo de Estado 5595 de 2001, artículos que señalaba la cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del plan vial arterial en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, declarando nulo el texto subrayado en este párrafo”.

Adicionalmente, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público con Oficio No. 20162010017691 del 26 de febrero de 2016, informó con relación a zonas de cesión gratuita de la urbanización Conjunto Residencial ICATA LOTE 6:

“La Urbanización Conjunto Residencial ICATA LOTE 6, cuenta con Código RUPÍ 3760

(…) a la fecha no existe en el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público Acta alguna que reporte el recibo o la aprehensión de las zonas de uso público que se reportan en el plano aprobatorio No. U 355/4-00 y tampoco existe escritura de transferencia de dominio a favor del Distrito Capital”

Con base en la información y antecedentes suministrados en su comunicación con relación al presente caso, se encuentra que Conjunto Residencial Icata Lote 6 (antes lote Topacio) fue aprobado mediante la Resolución 2129 de 1995, que dicho acto administrativo se encuentra consolidado, y por lo tanto gozan de presunción de legalidad, en la medida que quedó en firme con anterioridad a la expedición de la sentencia de nulidad del numeral 419 del artículo 419 del Acuerdo 6 de 1990.

De acuerdo con el Plano del Proyecto General No. U355/4-00 del Conjunto Residencial Icata Lote 6 (antes lote topacio)el predio denominado “*AFECTACION AVENIDA LA SIRENA y AVENIDA 9*” cuenta con un área de 3.270,133 m², del cual 545,243 m² corresponde a Área de Cesión por Plan Vial (7%)y 2.724,890 como área objeto de negociación con el IDU.

Que de acuerdo con la información suministrada por el DADEP, dichas porciones de terreno no han sido objeto de toma de posesión, sin embargo cuentan con Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Capital (RUPI) 3760.

En el caso específico del predio “*AFECTACION AVENIDA LA SIRENA y AVENIDA 9*” se estaría frente a una porción de terreno planteada como cesión obligatoria para Plan Vial que deberá ser entregada por el urbanizador al Distrito o adelantarse su aprensión por parte del DADEP, y un área sujeta a negociación con el IDU que deberá ser adquirida por dicha entidad. En todo caso, las dos porciones de terreno están destinadas a espacio público, por lo tanto no son susceptibles de urbanización.

Caso No. 5 – (REFERENCIA 1-2016-02918)- AC 153 55-80 y AC 153 56-90.

“CONSULTA JURIDICA

Respecto si los compromisos derivados de la Resolución No 03-5-0116 del 31-06-2003 y lo consignado en el plano urbanístico No. CU5-S146/4-1 se encuentran vigentes, en lo relacionado a la cesión del 7% como AREA DE AFECTACION PLAN VIAL ARTERIAL (AVENIDA DE LA SIRENA V-2) con área de 4.114,03 M2. considerando las sentencias 8166 de 2000 y 5595 de 2001, que declaran la nulidad del artículo 418 incisos 2 y 4 y el artículo 419 inciso 1 numeral 2”.

Entre la información suministrada sobre este caso se señala que:

“(…) Consultado el plano No. CU5- S416/4-1 Urbanización CARIMAGUA I; aprobado mediante las Resolución No. 03-5-0116 del 31-06-2003, se constató que los predios objeto de consulta corresponden a un área de cesión al distrito - afectación plan vial -denominada como “AREA DE AFECTACION PLAN VIAL ARTERIAL (AVENIDA DE LA SIRENA V-2) con área de 4.114,03 M2.

** El cuadro que figura en el plano urbanístico tiene la siguiente NOTA: “EL EXCEDENTE DEL 7% DEL AREA BRUTA DEL TERRENO UTILIZADO COMO AFECTACION DEL PLAN VIAL ARTERIAL (2.007,71 M2) DOSMIL SIETE METROS CON SETENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS DEBERAN SER NEGOCIADOS CON EL IDU. El area (Sic) restante de la afectación Vial, o sea 2.106,32 M2 debería ser negociada con el IDU.*

** Mediante la Resolución 03-5-0116 del 31 de junio de 2003 se aprobó Licencia de urbanismo de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 6 de 1990 y los Decretos reglamentarios 734 y 737 de 1993.(...)"*

Adicionalmente, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público con Oficio No. 20162010017691 del 26 de febrero de 2016, informó con relación a zonas de cesión gratuita de la urbanización CARIMAGUA I:

"La Urbanización CARIMAGUA I, cuenta con Código RUPÍ 3858.

(...) a la fecha no existe en el Departamento Administrativo de la Defensoria del Espacio Público Acta alguna que reporte el recibo o la aprehensión de las 10 zonas de cesión público que se reportan en el plano aprobatorio No. U CU-5 416/4-2con el nombre Urbanización Carimagua II."

Con base en la información y antecedentes suministrados con relación al presente caso, no es claro que la Resolución No. 03-5-0116 del 31 de junio de 2003 por medio de la cual se aprobó la Urbanización CARIMAGUA I se pueda considerar como una situación consolidada, ya que fue expedida con posterioridad a la expedición de la sentencia de nulidad del numeral 419 del artículo 419 del Acuerdo 6 de 1990.

En este orden de ideas, la presente Dirección se abstiene de pronunciarse sobre este caso hasta tanto sea entregada la información completa para emitir concepto sobre el particular.

Caso No 6– (REFERENCIA 1-2016-04282)- Kr 13 152-92/93.

"CONSULTA JURIDICA

La consulta consiste igualmente en la determinación de la vigencia de las obligaciones de cesión obligatoria, los compromisos derivados de la Licencia de urbanización y del correspondiente plano, considerando las declaratorias de nulidad señaladas.

Es necesario que sea analizado el caso, respecto a si los compromisos derivados de la urbanización y el correspondiente plano urbanísticos, teniendo en cuenta que figuran en los planos como zonas de cesión, y adicionalmente tiene un área mayor del 7 %."

Entre la información suministrada sobre este caso se señala que:

"(...) mediante resolución 05-4-0403 de junio 3 de 2005 "Por medio de la cual se concede modificación al proyecto urbanístico y licencia de urbanismo "para el predio denominado URBANIZACIÓN LA EMILIA (predio La Emilia lotes 5-6 y La EMILIA Lotes Uno-Dos-predio calle 152), se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable", igualmente, la citada Resolución,

adopta el plano CU4 146/4-24 el cual anula y reemplaza los planos U0146/4-16 (La Emilia Lotes 5 y 6) y U298/4-05 (La Emilia Uno-dos).

** La precitada Resolución, 05-4-0403 de junio 3 de 2005, señala en el artículo 6 “Normas Generales y Específicas” numeral 4, señala que: “las normas urbanísticas y arquitectónicas son contenidas En la Resolución 0092 del 13 de enero de 1995 y Resolución 1005 del 18 de octubre de 1996” las normas citadas fueron expedidas bajo la vigencia del Acuerdo 6 de 1990.*

** La Resolución 05-4-0403 de junio 3 de 2005 fue corregida por la Resolución 05-4-0499 del 29 de julio de 2005, la corrección consiste en un error en el área de vías locales y la numeración del plano urbanístico.*

** No obstante, una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa y la el repositorio de planos escaneados, se constató que el predio objeto de consulta corresponde a un área de cesión al distrito - afectación - denominada como canal el cedro etapas 1 y 2, tal como se evidencia en el plano del Proyecto General No. U146/4-16 Urbanización La Emilia; aprobado mediante las Resolución 05-4-0403 de junio 3 de 2005.*

** Dicha afectación cuenta con un área total de 1498.30 m2 que corresponde al 5.5% del área bruta del lote, área inferior al 7% que de acuerdo a las normas que dieron origen a la urbanización debía ser cedida en forma obligatoria, de acuerdo a lo señalado en el artículo 419 del Acuerdo 6 de 1990 y tal como se muestra en el cuadro general de áreas y cuadro de mojoneros y cesión de zonas al Distrito del plano No. CU4 U146/4-24 (...)*

** Es necesario que sea analizado el caso, respecto a si los compromisos derivados de la urbanización y el correspondiente plano se encuentran vigentes, para así poder establecer la norma aplicable al predio en cuestión.”.*

Adicionalmente, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público por medio del Oficio 20162010017691 del 26 de febrero de 2016, informó con relación a zonas de cesión gratuita de la Urbanización La Emilia:

“(…) La Resolución 05-4-0403 del 03/06/2005 expedida por la Curaduría Urbana No. 4. Adopta como planos definitivos de la urbanización LA EMILIA, el plano No. CU4-U146/4-24 el cual anula y reemplaza los planos No. U146/4-16 y U 298/4-05. Cabe resaltar que en la presente urbanización se encuentran incluidos La Emilia Lotes 1 y2 y la Emilia Lotes 5 y 6 los que se relacionan como urbanizaciones independientes en la solicitud de la referencia.

Por medio del Acta de Recibo No. 180 de 27/12/2011, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, procedió a hacer recibo de las zonas de cesión de la urbanización en mención, de acuerdo con el plano urbanístico CU4-U 146-4-24.

Se reciben en total 11(once) zonas de cesión correspondientes a zonas verdes, vías locales vehiculares, zonas de control ambiental y zonas de ronda y preservación ambiental.

(...)La Urbanización LA EMILIA, cuenta con Código RUPI 3622.”

En primer lugar, se encuentra que la licencia de urbanización del desarrollo La Emilia está contenida en las Resoluciones Nos. 0092 del 13 de enero de 1995, 1005 del 18 de octubre de 1996 y 05-4-0403 del 3 de junio de 2005, y que dicha licencia se constituye en una situación consolidada, y por lo tanto gozan de presunción de legalidad, en la medida que el acto administrativo original quedó en firme con anterioridad a la expedición de la sentencia de nulidad del numeral 419 del artículo 419 del Acuerdo 6 de 1990.

Por su parte, el DADEP informó que las áreas de cesión de dicho urbanismo fueron aprendidas mediante Acta de Recibo No. 180 del 27 de diciembre de 2011 y adicionalmente, se encuentran incorporadas en el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Capital (RUPI) 3622

En cuanto al predio denominado “CANAL EL CEDRO ETAPAS 1 y 2” que cuenta con una cabida total de 1.498.3 m² señalada en el plano del Proyecto General No. CU4-U 146-4-24 de la Urbanización La Emilia, se concluye que el mismo corresponde a una afectación, en la medida que las condiciones originales de las cesiones fueron modificadas por medio de la Resolución 05-4-0403 del 3 de junio de 2005, por lo tanto dicha área deberá ser objeto de adquisición por la autoridad competente.

El presente concepto se emite con fundamento en la información suministrada y en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que dispone “**Artículo 28. Alcance de los conceptos.** 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.”.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero - P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

*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.*