

Bogotá, 18 de septiembre de 2014

SJ-338/2014

Doctora  
**LUISA FERNANDA ROJAS B.**

Ciudad

**Radicado: No. 1-2014-40416**  
**Asunto: Solicitud de certificación./ Unidades Inmobiliarias Cerradas.**

Respetada doctora Rojas:

Esta Dirección recibió la petición relacionada en el asunto, por medio de la cual solicita que se certifique:

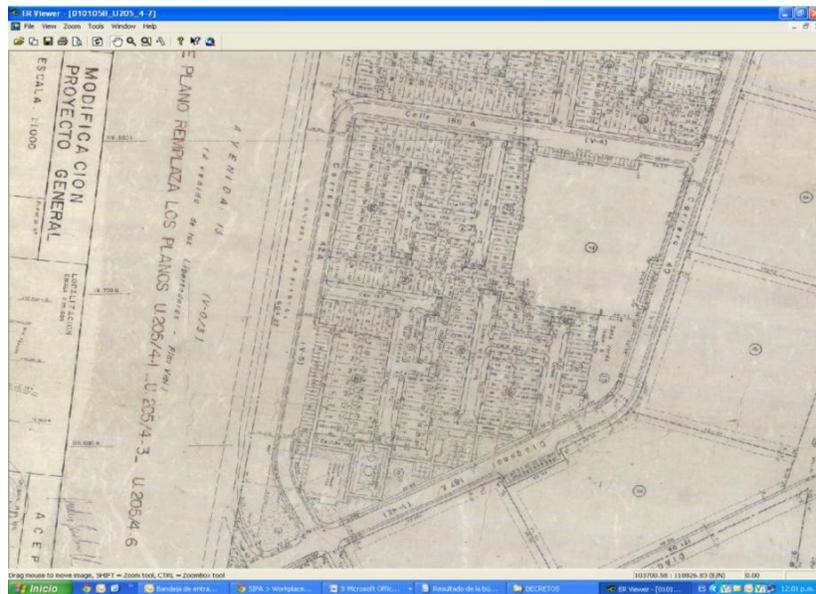
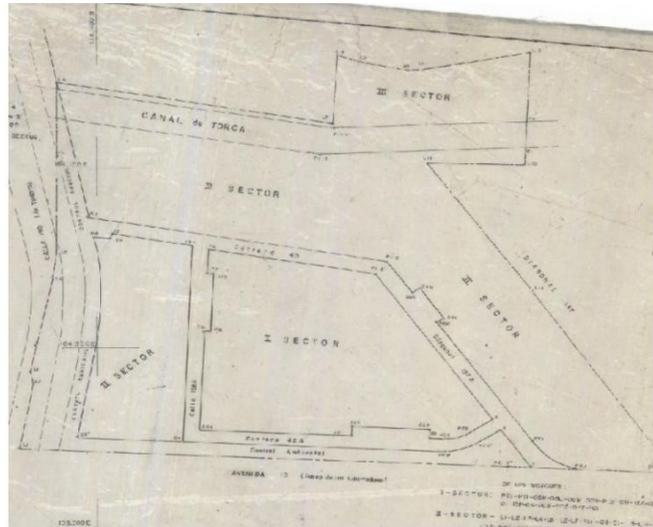
“(…)

- 1) *Se informe de manera clara y precisa, con base en el registro que de los planos se hace y/o lleva esa Entidad, así como con fundamento en los demás documentos que por Ley allí se registran, si la Urbanización Marantá más concretamente el Sector Uno de dicha urbanización, la cual fue desarrollada al parecer mediante autorización emitida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) No. 4589 del 3 de diciembre de 1980, fue construida como conjunto cerrado, propiedad horizontal, y si cuenta con áreas como aquellas que en las propiedades horizontales se han catalogado como comunes y/o si se trata de vías públicas y si fue construida con servicios comunes o de manera individual. El proyecto urbanístico fue desarrollado por las firmas Fernando Mazuera y Cía S.A. y urbanización Capellanía y Cía Ltda.*
- 2) *Igualmente y en base en el punto anterior, si esta urbanización sector uno del Barrio Marantá, fue construido bajo los conceptos técnicos para equipararlas a las denominadas “Unidades Inmobiliarias Cerradas”. (…)*”

Frente a dicha petición, esta Dirección procedió a solicitar concepto técnico a la Dirección de Norma Urbana, en el sentido de establecer las condiciones y normas urbanísticas y demás vigentes bajo las cuales fue aprobado el Sector I de la Urbanización Marantá, la cual emitió concepto mediante memorando No. 3-2014-14536 del 16 de septiembre de 2014, en los siguientes términos:

“En consideración y analizando la consulta con radicación 1-2014-40416, (...) nos permitimos informar lo siguiente:

Imagen Urbanización Maranta I Sector según Plano U205 / 4 – 07



La Urbanización Marantá I Sector fue aprobada mediante la Resolución 31 del 6 de febrero de 1985 (Plano U205 / 4 – 5), modificada mediante la Resolución No. 1523 del 8 de noviembre de 1993 (Plano U205 / 4 – 7), en sistema de loteo individual (imagen de cuadro de áreas siguiente del plano U 205 / 4 – 8) y en sistema de agrupación en el superlote 7 tal como se aprecia sección de imagen anterior:

Carrera 30 N. 25 - 90  
 Pisos 1,5,8 y 13  
 PBX 335 8000  
 www.sdp.gov.co  
 Info.: Línea 195





*En relación con las zonas de cesión zonas verdes y comunales, en el plano U 205 / 4 – 8 se han nombrado, amojonado y especificado en metros cuadrados, incluyendo las correspondientes al I Sector en el sistema de loteo individual.*

*Para establecer si las mismas han sido entregadas a la Administración Distrital, se deberá consultar al Departamento Administrativo Defensoría de Espacio Público, entidad que administra los inmuebles del Distrito y deben conocer si se recibieron las zonas marcadas como “CESION DE VIAS” Y “CESION – ZONAS VERDES - ZONAS COMUNALES” de los cuadros de áreas de los anteriormente citados planos urbanísticos de la Urbanización Marantá I Sector en el sistema de loteo individual.*

*Es importante resaltar que las preguntas de la solicitud en concreto corresponden a normas del Decreto Ley 675 de 2001 “Por el cual se reglamenta el régimen de Propiedad Horizontal”, expedido por el entonces Ministerio de Desarrollo Económico, el cual no es competencia de esta entidad, por lo cual recomendamos que dicha consulta sea realizada al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (...)”*

Conforme a lo anterior, la Urbanización Marantá I Sector fue aprobada mediante la Resolución No. 31 de 1985, modificada mediante la Resolución No. 1523 de 1993, en sistema de loteo individual y en sistema de agrupación para el Superlote 7, tal como se evidencia en el concepto técnico transcrito líneas arriba, el cual informa sobre el cuadro de cesión de vías de la urbanización, correspondiente al I- Sector. Por ello, para el caso concreto se sugiere cotejar la información del cuadro de áreas con lo existente en el sector específico, y en el evento de requerir certificaciones de la propiedad pública se informa que tal facultad se ha asignado al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Ahora bien, es preciso señalar que en su petición solicita informar sobre aspectos referidos a la propiedad horizontal y a la constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas, respecto de los cuales no le compete a esta Secretaría manifestarse, de conformidad con las funciones asignadas por el Decreto Distrital 016 de 2013, “Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”; por lo tanto, en los términos del artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se estima procedente remitir la petición al hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a efecto que en el marco de sus funciones se pronuncie frente a esta consulta.

No obstante lo anterior, de manera general se informa sobre las previsiones de la Ley 675 de 2001 en el tema, así:

El artículo 63 de la Ley 675 de 2001, señala que: “*las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso*”.

Asimismo, el artículo 64 de la citada Ley indica que: “las unidades inmobiliarias cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios”. (Subrayado fuera de texto)

En este sentido, para poder constituirse en Unidad Inmobiliaria Cerrada, y en el marco general de la Ley se requiere que: (i) Los inmuebles que vayan a integrarla estén conformados por conjuntos de edificios, casas o construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente; (ii) Los inmuebles que la conformen, compartan elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes, etc.; (iii) Se constituye por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla y (iv) La solicitud deberá hacerla por lo menos el 80% de los propietarios.

Por otra parte, su consulta toca aspectos relacionados con el espacio público, por lo que se considera importante señalar que el inciso 3 del artículo 64 de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>, fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional, en Sentencia C-265 de 2002 del 16 de marzo de 2002, en cuya fundamentación, expone entre otras razones lo siguiente: “El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, prima facie, una afectación permanente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce en la práctica en la apropiación de una porción del espacio público por unos particulares y en la consecuente exclusión del resto de los habitantes del acceso a un espacio destinado por mandato constitucional al uso común. Condicionar la posibilidad del cerramiento a una autorización administrativa, sin señalar criterios que impidan dicha apropiación y exclusión, resulta insuficiente para proteger los bienes constitucionalmente garantizados, por las razones anteriormente expuestas”. (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, el pronunciamiento de la Corte Constitucional garantiza la protección constitucional que sobre el espacio público recae, y en esa medida, condiciona la constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Además, cabe señalar que ante el eventual incumplimiento de normas urbanísticas el artículo 86 del Estatuto Orgánico de Bogotá- Decreto Ley 1421 de 1993, dispone que es función de los alcaldes locales vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana, así como conocer de los procesos relacionados con la violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo y las respectivas sanciones, es decir, son los llamados a ejercer el control urbano dentro del área de su competencia, en el cual reza:

**“ARTÍCULO.- 86. Atribuciones.** Corresponde a los alcaldes locales:

1 El inciso 3 del artículo 64 de la Ley 675 de 2001, declarado inexecutable por la Corte Constitucional, determinaba: “Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a unidades inmobiliarias cerradas, podrán solicitar a la autoridad urbanística licencia para convertirse en unidad inmobiliaria cerrada, siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje, podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad”.

(...)

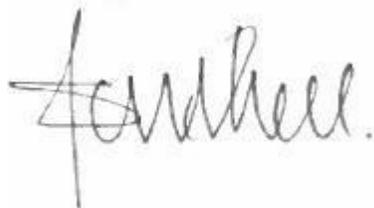
6. Vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana. De acuerdo con esas mismas normas expedir o negar los permisos de funcionamiento que soliciten los particulares. Sus decisiones en esta materia serán apelables ante el jefe del departamento distrital de planeación, o quien haga sus veces.

(...)

9. Conocer de los procesos relacionados con violación de las normas sobre construcción de obras y urbanismo e imponer las sanciones correspondientes. El Concejo Distrital podrá señalar de manera general los casos en que son apelables las decisiones que se dicten con base en esta atribución y ante quién. (...)"

En los términos expuestos se da respuesta a su pedimento, aclarando que el pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Asimismo, copia de la presente respuesta con anexos se remite al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de acuerdo a lo ya anunciado.

Cordial saludo,



**Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

C.C.: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Carrera 6 No. 8- 07. Para trámite con anexos en 1 folio.  
(Rad.SDP-1-2014-40416).

Proyectó: Guicella P. Prada Gómez-PE.-Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.