

Bogotá, D.C.,

Señor
CARLOS ADOLFO GUTIERREZ RODRIGUEZ

Ciudad.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 2-2014-64210
AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO
FECHA: 2014-12-04 19:06 PRO 926825
RAD. INICIAL: 1-2014-53137
FOLIOS: 4
DESTINO: Carlos Adolfo Gutierrez Rodriguez
TRAMITE: Atención de peticiones en mal
ANEXOS: 3 folios
COPIADO A: MILENA GUEVARA TRIANA
REMITENTE: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
ADICIONAL: NO

Radicado: 1-2014-53137

Asunto: Consulta sobre entrega de áreas de cesión al Distrito Capital.

Respetado señor Gutierrez:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, en la cual plantea interrogantes encaminados a establecer si la obligación de entregar las áreas de cesión al Distrito sigue siendo exigible en los casos en que se adelantó el proceso de urbanización pero la licencia de la urbanización se encuentra vencida.

Al respecto, se procede a dar respuesta a su consulta en los siguientes términos:

El artículo 4 del Decreto Nacional 1469 de 2010¹, señala:

"Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

¹ "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones".

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. (...)” (Sublíneas fuera de texto).

Por lo expuesto, mediante la licencia de urbanización se autoriza la realización de las obras necesarias para adecuar un terreno para el desarrollo de usos urbanos, entre las que se encuentra la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas. Dicha licencia, al tiempo que consagra derechos, establece obligaciones las cuales enmarca dentro de un plazo que permite determinar hasta qué momento se pueden ejercer los derechos y cuándo se hacen exigibles las obligaciones.

Con relación a la incorporación de áreas públicas, el citado Decreto establece:

*“**Artículo 58. Incorporación de áreas públicas.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital” (Sublíneas fuera de texto).

En cuanto al procedimiento el artículo 59 del Decreto Nacional 1469 de 2010, dispone:

***“Entrega material de las áreas de cesión.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.*

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

***Parágrafo 1º.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

***Parágrafo 2º.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador” (Sublíneas fuera de texto).*

De conformidad con las normas antes citadas, las zonas de cesión obligatoria deben

Página 3 de 8

señalarse y alinderarse en la escritura pública donde se constituye la autorización o loteo, en la misma escritura se debe manifestar que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. La escritura deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas de proyecto respectivo.

Así mismo, el urbanizador y/o el titular de la licencia debe radicar solicitud de diligencia de inspección a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.

La mencionada inspección tiene como finalidad verificar la entrega material de las zonas objeto de cesión, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador dentro del término de vigencia de la licencia.

De otra parte, el artículo 478, numeral 10 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), dispone:

“Titulación de Zonas de Cesión obligatorias y gratuitas. Las normas contenidas en el decreto 161 del 12 de marzo de 1999, que no contraríen lo dispuesto en el presente Plan, se continúan aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan de Ordenamiento”.

Cabe señalar que, específicamente en el caso del Distrito Capital de Bogotá los procedimientos para el recibo, toma de posesión, escrituración e incorporación de las zonas de uso público se encuentran reglamentados por los artículos 1° a 5 Del Decreto Distrital 161 de 1999², modificado por los Decretos Distritales 823 de 2000³ y 502 de 2003⁴, así como la parte pertinente del Decreto Distrital 600 de 1993.

Recibo de las zonas de cesión

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, procede con el trámite la entrega definitiva o parcial de las referidas zonas de cesión al Distrito, por parte del urbanizador responsable en los términos de los artículos 1° y siguientes del Decreto Distrital 161 de 1999⁵. El recibo se materializa con la respectiva acta, en la que se

² “Por el cual se establece un procedimiento para la titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones”

³ “Por el cual se modifica el Decreto 161 del 12 de marzo de 1999 y se incluye una nueva presunción para la declaración de propiedad pública sobre las zonas de cesión.”

⁴ “Por el cual se modifica el Decreto N° 161 de marzo 12 de 1999, mediante el cual se establece un procedimiento para la titularización de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas”.

⁵ Modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

hace constar la entrega de las zonas de cesión obligatorias, previa verificación de los antecedentes documentales, plano y demás requerimientos señalados por la norma.

Toma de posesión

Procede cuando el urbanizador no cumpliera con la entrega y enajenación de las zonas de cesión, conforme con lo preceptuado por el artículo 35° del Decreto Distrital 600 de 1993, por expresa remisión del Decreto Distrital 161 de 1999.

En el artículo 5 del citado Decreto se estableció que cuando proceda o haya procedido la diligencia de toma de posesión de las zonas de cesión prevista en el Decreto Distrital 600 de 1993, por intermedio de la Procuraduría de Bienes (hoy Departamento Administrativo del Espacio Público), se otorgará la escritura pública a favor del mismo, en la cual se declare la propiedad pública sobre las zonas cuya posesión ha sido tomada, y se protocolizará el plano y el acta de toma de posesión respectiva. Esta escritura será registrada

Cabe anotar que, el artículo 3 de mencionado Decreto, modificado por el Decreto Distrital 823 del 28 de septiembre de 2000, señala el procedimiento para la Declaratoria de Propiedad Pública de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, el cual se hizo extensivo para las entregas definitivas.

Escrituración

La escrituración de las zonas de cesión de espacio público, se hace una vez realizado el procedimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatoria a solicitud del urbanizador responsable, o en su defecto de la toma de posesión, registradas en uno u otro caso en la respectiva acta por parte del DADEP, conforme a las previsiones del Decreto Distrital 161, así como el Acuerdo Distrital 18, ambos del año 1999.

Igualmente, el artículo 1° del Decreto Distrital 161 de 1999, modificado por el artículo 2 del Decreto 502 de 2003, describe el procedimiento para la incorporación de áreas públicas, así:

***“ARTÍCULO SEGUNDO: Incorporación de áreas públicas.** En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Estas áreas quedarán demarcadas por localización y linderos en dicha escritura, y el urbanizador tendrá la obligación de avisar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público para que concurre a firmar la*

Página 5 de 8

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUANA

escritura en señal de aceptación. Registrada la escritura, el registrador de instrumentos públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión (...)".

De otra parte, el Acuerdo 18 de 1999⁶, establece en su artículo 5°, entre las funciones de la Defensoría del Espacio Público –DADEP, las siguientes:

"Artículo 5°.- Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a. Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.*
- b. Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.*
- c. Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatoria gratuita de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia. (...)"*

Así mismo, el Decreto Distrital 138 de 2002⁷ con relación a las zonas de cesión obligatoria precisa entre las funciones de la Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP, las siguientes:

- "1) Asesorar a la Dirección en la formulación de las políticas, planes y programas relacionados con la titulación, saneamiento, información y certificación de la propiedad inmobiliaria Distrital.*
- 2) Adelantar el proceso de titulación y saneamiento de la propiedad inmobiliaria Distrital*
- 3) Realizar el proceso de recibo o toma de posesión de las zonas de cesión en las urbanizaciones, barrios o desarrollos y suscribir las correspondientes actas."*

Teniendo en cuenta el marco normativo expuesto, es claro que el urbanizador y/o el titular de la licencia debe entregar materialmente las zonas de cesión, por lo que el incumplimiento de dicha obligación contenida en las licencias urbanísticas dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas en los términos de la Ley 810 de 2003.

En consecuencia, de lo expuesto se puede concluir que:

De conformidad con las competencias asignadas por el Acuerdo Distrital 18 de 1999 corresponde al DADEP adelantar los procesos de recibo, toma de posesión, escrituración e incorporación de las zonas de cesión obligatoria gratuita de cualquier tipo. Por consiguiente, dicha Entidad deberá determinar, en cada caso, las actuaciones que deban

⁶ "Por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público."

⁷ "Por el cual se modifica la Estructura Organizacional del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público"

adelantarse para hacer la entrega real y material al Distrito de las zonas de cesión.

Los procedimientos para el recibo, toma de posesión, escrituración e incorporación de zonas por cesión de espacio público, se encuentra reglamentado en el Distrito Capital por último, observado que manifiesta su intención particular de entregar zonas de cesión al Distrito Capital se sugiere dirigirse directamente al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, ubicado en la carrera 30 No. 25-90 piso 15, con el fin que se le oriente sobre los trámites necesarios. Igualmente, del remite copia de la presente respuesta y de su solicitud al referido Departamento para su conocimiento, evaluación y valor se determinará de acuerdo al procedimiento que adelante se establece. El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la licencia respectiva más tres meses.

La ejemplar y entrega de las obras y las dotaciones a cargo, del urbanizador, sobre las zonas de cesión obligatorias, deberán ser garantizadas por parte del urbanizador, conforme que estime pertinente. El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la licencia respectiva más tres meses.

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Cuando el urbanizador no cumple o no asiste voluntariamente a la entrega de tales zonas, procede a la toma de posesión, conforme con lo establece el artículo 35° del Decreto Distrital 600 de 1993, en concordancia con el Decreto Distrital 161 de 1999. Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las acciones por infracción urbanística en los términos de la Ley 810 de 2003.¹⁰

Al respecto, cabe señalar que aun cuando el Decreto Distrital 600 de 1993 reguló en su momento todo lo referente a la expedición de licencias y permisos de urbanización y construcción, temas que posteriormente fueron reglamentados por la normativa nacional, se debe precisar que el mismo adoptó otras disposiciones referentes a la entrega, escrituración y en particular la toma de posesión de zonas de cesión de espacio público aplicable ésta por expresa disposición del Decreto Distrital 161 de 1999, como ya se anotó. Por ello, se considera que las obras de urbanismo, se mantienen en el ámbito de competencia de DADEP. Anexo las zonas de cesión al Distrito, sin perjuicio de las acciones atribuidas a la Administración Distrital para el efecto.


SANDRA TIBAMOSCA VILLAMARÍN
 Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Frente a su consulta sobre cuáles son las normas sobre áreas de cesión que aplican a una licencia de urbanización ya expedida, se considera que son las contenidas en el respectivo acto administrativo, el cual debe contemplar las obligaciones a cargo del urbanizador y demás remisiones a las normas que le sean aplicables.

⁸ "Por el cual se modifica el Decreto 161 del 12 de marzo de 1999 y se incluye una nueva presunción para la declaración de propiedad pública sobre las zonas de cesión."

⁹ "Por el cual se modifica el Decreto N° 161 de marzo 12 de 1999, mediante el cual se establece un procedimiento para la titularización de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas."

¹⁰ "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".