

MEMORANDO

Para: JOSÉ CAMILO CASTELLANOS MOLINA
DirectordelTallerdelEspacio Público (E)

De: SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Fecha: xxxx de xxxxxxxx de xxxxx

Radicado:3-2015-13622

Asunto: Solicitud de apoyo
Urbanización: El QUIRINAL II SECTOR

Esta Dirección recibió la solicitud de apoyo jurídico, relacionada con la consulta presentada por el señor Brigadier General Omar Rubiano Castro, bajo radicación 1-2015-42369. Así mismo manifiesta en su comunicación “que la Dirección del taller del Espacio Público se pronunció mediante el oficio No. 2-2015-282267 (...), explicando las condiciones urbanas en que se desarrollo el proyecto general de la UNIDAD RESIDENCIAL EL QUIRINAL II SECTOR aprobada mediante la Resolución69 del 21 de Octubre de 1977. No obstante, mediante el comunicado 1-2015-42369, sobre el mismo tema y en relación con la respuesta referida, se solicita:

“(…)

Se observa que mediante Resolución No 69 del 21 /10/1977, por la cual se aprueba el proyecto general de la UNIDAD RESIDENCIAL EL QUIRINAL II SECTOR y se establecen sus normas, se concede licencia y se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”, se impusieron al urbanizador Caja de Vivienda Militar, hoy Caja Promotora de Vivienda Militar unas obligaciones, de lo cual se deduce que la Policía Nacional no tiene señalada ninguna obligación que deba cumplir dentro de dicho acto administrativo, precisamente porque nunca tuvo parte en ese trámite, razón por la que jurídicamente no se entiende cómo el lote propiedad de la Policía Nacional se convirtió en zona pública por haber sido incluido por un urbanizador que carecía de su titularidad.

Se requiere de otra parte, se aclare de qué forma las Actas de Toma de Posesión No. 1267 del 15/03/2001 y de Corrección No. 1675 del 18/06/2003 vinculan a la policía Nacional y por tanto se mencionan como soporte para que la Policía Nacional entregue el inmueble de su propiedad, por haberse convertido en zona de espacio público, en razón al mencionado urbanismo”.

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

Carrera 30 N. 25 - 90
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

Conforme se indica en el oficio 2-2015-28267 emitido por esa Dirección, la Urbanización El Quirinal II Sector fue aprobada oficialmente por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante la Resolución No. 69 de octubre de 1977 y plano urbanístico No. 685/4-2.

En el Artículo Segundo, numeral 2, literal C) de la mencionada Resolución se establece en lo referente a “Otras Normas “ de la Unidad Residencial El Quirinal II Sector, lo siguiente:

“C)- Para todos los fines legales las áreas o zonas destinadas al uso público estarán siempre afectas a este fin específico con el solo señalamiento que de ellas se hace en los planos del proyecto general de la urbanización”

Así mismo, los Artículos Quinto y Sexto de la misma Resolución, señalan, respectivamente:

- “La licencia o autorización concedida en virtud de la presente Resolución, comporta para el urbanizador con respecto al Distrito especial de Bogotá, además de las obligaciones ya establecidas las siguientes:

(...)

8.- Realizar en el área de zona verde correspondiente a las zonas de uso público, la empedradización y arborización correspondiente, así como la construcción de los senderos y campos deportivos que la conforman y dotarla de los servicios públicos indispensables y ceder gratuitamente al Municipio estas dotaciones con el pareo respectiva para destinarlas al uso público de acuerdo a los planos del proyecto urbanístico. (Subrayado fuera de texto), como parte de la obligación urbanística de todo desarrollo.

(...)

- “Las áreas o zonas de terreno destinadas al uso público y las obras de servicios públicos que se hubieren construido o se construyeren en la urbanización a que debe contraerse la Escritura Pública de que se habla en el numeral 5° son particularmente los mencionados en las especificaciones contenidas en los planos del proyecto urbanístico No. 685/4-2 así Carrera 43 1.364.10m² – Carrera 45 A 882.00M² – Carrera 46 710.05 M⁵ – Ferrocarril 3.235.85 M².

TOTAL VÍAS = 9.937.51 M²

Manzana D = Lote 1 916.00 M². Guardería

Lote 2 Zona Verde 4.711.72 M²

TOTAL ZONAS COMUNALES = 5.627.72 M²

Estas áreas de serán cedidas gratuitamente por el urbanizador al Distrito Especial. Libres de todo gravamen”.

De otra parte, en el mencionado oficio 2-2015-28267 se indica con relación al Plano 685/4-2 de la Unidad Residencial El Quirinal II Sector que “El lote No. 1 de la manzana D se encuentra destinado según plano para la construcción de una Guardería, con un área de 916.00m², localizado

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



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
HUMANANA

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.

entre los mojones (11-12-13-63-62-75 y 11) y el lote No. 2 de la misma manzana D se clasifica como zona verde de uso público localizada entre los mojones (68-69-70-71-72-73-74-34-33-32-31-30-29-28-59-60-61-75-76-10-64-68, con un área de 4.711.72 M2.

Así mismo, el Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público realizó el proceso de toma de posesión de las zonas de cesión de la Urbanización El Quirinal II Sector, mediante Acta de Toma de Posesión No. 1267 del 15 de marzo de 2001 y el Acta de Corrección No. 1675 del 18 de junio de 2003.

Bajo este contexto se considera pertinente citar el marco normativo que rige las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos:

- Artículo 82 de la Constitución Política, consagra:

“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”.

- Artículos 1, 2 y 3 del Decreto Nacional 1504 de 1988¹

“Artículo 1º.- Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Artículo 2º.- El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Artículo 3º.- El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;

b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;

Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Decreto.” (Negrilla fuera de texto)

¹“Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”

- Artículo 5 de la Ley 9 de 1989², adicionado por el artículo 17 de la Ley 388 de 1997³ sobre incorporación de áreas públicas, define espacio público en los siguientes términos:

“Artículo 5º.- Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.” (Negrilla fuera de texto).

- El artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004⁴, determina:

“Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización.
Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos (...).”

Valga destacar que, en el ordenamiento jurídico de carácter urbanístico se ha señalado⁵ 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 tales proyectos.

Respecto de las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos, el Consejo de Estado⁶, Sala de lo Contencioso Administrativo se ha pronunciado sobre esta materia, en los siguientes términos:

²“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”

³“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

⁴“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.”

⁵Artículo 2 del Acuerdo 22 de 1972 y el artículo 71 del Acuerdo 6 de 1990.

⁶Sentencia con radicación (5554) del 30 de septiembre de 1999. MP. Olga Inés Navarrete Barrero

“(…) 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 va 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 que las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos, quedan afectas a ese uso, por el solo señalamiento que de ellas se hagan en el respectivo plano, así permanezcan dentro del dominio privado. Por consiguiente, aunque se cuente con escritura pública de compraventa o de dación en pago debidamente registrada del predio objeto de estudio, tal decisión no modifica que el bien se encuentra afecto al uso público.

Cabe precisar con relación a la naturaleza jurídica de las normas urbanísticas, que el Consejo de Estado en la Sentencia del 2 de marzo de 2000⁷, señaló que las normas urbanísticas son de utilidad pública y exigen aplicación inmediata

“(…) Las normas urbanísticas son de utilidad pública, y por lo tanto, tienen efecto general inmediato, como lo preceptuó el artículo 18 de la Ley 153 de 1887, salvo que, excepcionalmente, en ellos se incorporen regulaciones especiales o de transición para las situaciones jurídicas en curso para la fecha de su vigencia.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Igualmente, la misma Corporación⁸ señaló con relación al Plan de Ordenamiento Territorial de los municipios que:

“(…)

De modo que toda actividad que implique uso del suelo está subordinada ineludiblemente a dicho plan en aquellos municipios que lo tienen o, a falta del mismo, a las disposiciones municipales vigentes que regulan el uso el suelo en el correspondiente ente territorial.

(…)

⁷Expediente 5608-2000, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

⁸Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia de 24 de enero de 2008, proferida en el expediente número. 2001-00675-01. M.P. Dr. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

Tales disposiciones son de orden público, y como tales están fundadas en la primacía o prevalencia del interés general, consagrada para esta materia en el numeral 2 del artículo 2º de la Ley 388 de 1997, y en todo aquello que sea expresión de dicho interés, tales como la seguridad, la salubridad, la tranquilidad, el orden social, la preservación del medio ambiente, y todos los aspectos comprendidos en los objetivos y principios de la citada ley, señalados en sus artículos 1 y 2º, respectivamente.
(...)"(Negrilla y subrayado fuera de texto).

De lo antes expuesto se concluye que las disposiciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial son de aplicación inmediata, salvo en aquellos casos en los cuales se incorporan regulaciones especiales o de transición para situaciones jurídicas en curso que sean así determinadas por el mismo.

De otra parte, es pertinente señalar que de conformidad con las competencias asignadas por el Acuerdo Distrital 18 de 1999⁹, corresponde al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP, las siguientes funciones:

“Artículo 5º.- 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.

(...)"- Sublíneas fuera de texto-

Así mismo, el Decreto Distrital 138 de 2002¹⁰ 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.
- (...)"(Sublíneas y negrilla fuera de texto)

⁹“Por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público.”

¹⁰“Por el cual se modifica la Estructura Organizacional del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público”, artículo 7º

Cabe señalar que en lo atinente a la titulación de zonas de cesión obligatorias y gratuitas, que 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”.

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 1999¹¹, modificado por los Decretos Distritales 823 de 2000¹² y 502 de 2003¹³, así como la parte pertinente del Decreto Distrital 600 de 1993¹⁴.

El recibo de las zonas de cesión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, procede con la entrega definitiva o parcial de las referidas zonas de cesión al Distrito, por parte del urbanizador responsable en los términos del artículo 1° y siguientes del Decreto Distrital 161 de 1999.

El recibo se materializa con la respectiva acta, en la que se hace constar la entrega de las zonas de cesión obligatorias, previa verificación de los antecedentes documentales, plano y demás requerimientos señalados por la norma.

La toma de posesión procede por parte del DADEP 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.

Valga anotar 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 ya han sido reglamentados con posterioridad 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 remisión del Decreto Distrital 161 de 1999.

¹¹ “Por el cual se establece un procedimiento para la titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones”

¹² “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.”

¹³ “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”.

¹⁴ Artículos 32 al 35 del Decreto Distrital 600 de 1993



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios:8Anexos:No
No. Radicación:3-2015-14389No. Radicado Inicial:1-2015-42369
No. Proceso:1006298 Fecha:2015-10-09 10:32
Tercero:MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL POLICIA NACIONAL
Dep. Radicadora:XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc:InternoTipo Doc:MemorandosConsec:

En los términos expuestos damos respuesta a su consulta, la cual 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. En el evento de que se presente cualquier otra inquietud estaremos atentos a absolverla.

Cordialmente,

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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

Carrera 30 N. 25 - 90
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