



Bogotá D.C, 19-02-2021
110

MEMORANDO

PARA: **WALDO YECID ORTIZ ROMERO**
Subdirector de Registro Inmobiliario

DE: **CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**
Jefe Oficina Asesora Jurídica

REFERENCIA: Radicado 20202010014683

ASUNTO: **CONCEPTO- RECEPCIÓN DE ZONAS DE CESIÓN CON CONDICIÓN DE ZMPA -
INCONSISTENCIA CARTOGRÁFICA. ENTREGA PARCIAL.**

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, esta Oficina se permite responder en los siguientes términos:

I. COMPETENCIA DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA.

Las funciones de la Oficina Asesora Jurídica del DADEP se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2002, Artículo 3º *"Funciones de la Oficina Asesora Jurídica"*, numeral 5º, el cual establece que, dentro de las funciones de esta Oficina, se encuentra:

"5) Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las distintas dependencias del Departamento y las autoridades en general, que tengan relación con los asuntos de competencia de la entidad y que no estén a cargo de otra dependencia." (Subrayas fuera de texto).

Por otro lado, y de conformidad con el procedimiento de emisión de conceptos vigente para la entidad, es claro que el objetivo de dicho procedimiento es: *"Dar soluciones jurídicas a interrogantes que se formulen frente a situaciones generales a través de la interpretación normativa y jurisprudencial, para garantizar seguridad jurídica a la entidad y a cada una de sus dependencias, estableciendo unidad de criterio y fijando la posición jurídica de la entidad."* (Subrayas fuera de texto). Debido a esto, no es dable a esta Oficina Asesora pronunciarse sobre asuntos particulares y/o que puedan considerarse a cargo de otras dependencias del DADEP, por lo que la presente consulta se absuelve a partir de una situación considerada de carácter general.

No obstante lo anterior, en cumplimiento al numeral 1º del artículo 3º del Decreto Distrital 138 de 2002, que estipula como función de la Oficina Asesora Jurídica del DADEP, “asesorar a la Dirección y demás dependencias en la aplicación de normas e instrumentos jurídicos necesarios para el cabal desempeño de las funciones de la entidad.”, procedemos a pronunciarnos sobre el asunto planteado:

II. SOLICITUD.

Se solicita conceptuar sobre una “alternativa mediante la cual se pueda dar una respuesta y/o solución a la EAAB y se evalúe la viabilidad de recibir de forma individual los predios mencionados en este documento del proyecto urbanístico “EL PORVENIR” de la localidad de Engativá; teniendo en cuenta, con lo que se infiere en la respuesta emitida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte– IDR, de poder recibirlos como “TERRENO” sin necesidad de ser dotados como parques.”

III. POSICIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA FRENTE AL CASO EN COMENTO.

Con base en lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica se dispone a analizar la situación y exponer su posición al respecto:

1. Subsanación de imprecisión cartográfica.

De la documentación allegada llama la atención el oficio 2-2020-00177 proferido por la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se hace referencia a la competencia de los curadores urbanos y la referida Secretaría al tiempo que se pronuncia sobre la precisión de la información contenida en la licencia urbanística que contiene la descripción de las zonas de cesión aludidas. En tal sentido, en caso de ausencia de precisiones sobre este asunto se hace necesario aplicar las normas que por remisión normativa contiene la licencia urbanística en cuestión.

Sobre este particular, cabe destacar el artículo 25 del Decreto Distrital 344 de 2000, el cual estipula:

“ARTICULO 25. PRECISIONES A LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN. De conformidad con el numeral 4, literal b) del artículo 524 del Acuerdo 6/90, las precisiones que se requieran como complemento de la reglamentación específica contenida en el presente Decreto se harán en la resolución que contenga la respectiva licencia de urbanismo de manera que no existan vacíos que entorpezcan el proceso de desarrollo.”

Como puede apreciarse, la norma distrital en la cual se funda la licencia urbanística donde al parecer se advierte el inconveniente, provee como vía de solución que sea la misma licencia la que resuelva o precise lo correspondiente. Por consiguiente, es del resorte de la autoridad urbanística que concedió la licencia en cuestión pronunciarse con el fin de solventar el “vacío” a fin de no entorpecer “el proceso de desarrollo”.

Así las cosas, la falta de definición cartográfica o la eventual ausencia de descripción precisa de los mojones de una zona de cesión obligatoria gratuita corresponde resolverla al titular de la licencia de urbanización respectiva ante el Curador Urbano correspondiente, como quiera que los dos son los actores que intervienen en el proceso de adopción de dicha licencia, el uno en calidad de solicitante y posterior titular del derecho otorgado, y el otro en calidad de autoridad urbanística. La determinación de mojones para la localización de forma precisa de los

porcentajes o cantidades de área que corresponden a una zona de cesión, no es una labor que compete a este Departamento Administrativo pues su finalidad esencial es la de administrar el espacio público que, en el caso de las zonas de cesión gratuita, ya ha sido definido previamente mediante el proceso de licenciamiento urbanístico.

El solicitante de la licencia es responsable una vez esta es otorgada en debida forma, del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a su cargo. Por consiguiente, las imprecisiones que le dificulten cumplir con aquellas deben ser resueltas por el mismo, so pena de incumplir dichas obligaciones. Dado que el DADEP no es autoridad urbanística para señalar o definir la localización de las zonas de cesión, corresponde al urbanizador responsable dar solución a dicho tipo de inconsistencias ante el respectivo curador urbano, en atención a que el urbanizador es el titular tanto de los derechos urbanísticos como de las obligaciones reconocidas en la licencia de urbanización y por lo tanto le es imputable el incumplimiento de las obligaciones aludidas como titular de las mismas.

Así las cosas, el DADEP debe atender al marco normativo que le faculta para tramitar el recibo y transferencia de las zonas de cesión obligatoria gratuita, dejando en cabeza del urbanizador la responsabilidad de subsanar la falta de claridad en el acto administrativo que adopta la licencia de urbanización, en la cual claramente el DADEP no participó, y por tanto no está llamado a esclarecer.

2. Entrega de ZMPA.

En relación con las porciones de suelo de Zona de Manejo y Protección Ambiental -ZMPA que sean reconocidas como cesiones gratuitas, debe atenderse al hecho de que la norma habilitante citada repetidamente en los documentos anexos a su solicitud, reconoce que su intención es utilizar las ZMPA para cumplir parcialmente con el requisito de suelo destinado a zonas de cesión, por lo que debe entenderse que dicho tipo de casos el procedimiento para su incorporación como suelo público y correlativa entrega es el correspondiente al marco normativo propio de la entrega y transferencia de las zonas de cesión definidas en la licencia (motivo que justifica que sea el DADEP quien deba recibir las a título de zonas de cesión, si bien su destinación posterior sea la que corresponde por su naturaleza a las zonas de manejo y protección ambiental).

En tanto la norma urbanística habilita la posibilidad de que suelos destinados a ZMPA sean utilizados para cumplir con las cargas locales del proyecto de urbanización, el urbanizador responsable se ve conminado a darles el tratamiento de zonas de cesión para efectos de cumplir con las obligaciones urbanísticas de la licencia, y por lo tanto, será necesario que su entrega siga la suerte de los procedimientos establecidos para la entrega de tales cesiones.

Por consiguiente, las determinaciones que sobre las condiciones de entrega hagan las entidades competentes como el IDRD en los asuntos técnicos previos a la entrega y cuya revisión está a su cargo, no son objeto de pronunciamiento por parte de esta Oficina Asesora Jurídica.

3. Entrega parcial de zonas de cesión.

De otra parte y con el ánimo de ratificarlo, también es pertinente destacar lo que de forma repetida usted bien expresa en su comunicación con relación a la imposibilidad que en el marco de aplicación del Decreto Distrital 545 de 2016 se proceda a la entrega de porciones de las cesiones que en la licencia urbanística hayan sido definidas como cesiones tipo A, debiendo proceder a la entrega de la totalidad de las mismas.

Queda así resuelta su solicitud, y cualquier inquietud que surja respecto del presente concepto, gustosamente será atendida.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Quintero Mena".

CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: N/A

Proyectó: Oscar Eduardo Gómez – Abogado contratista OAJ

Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena – jefe OAJ

Fecha: febrero 2021

Código de archivo:

A small, handwritten mark or signature in black ink, possibly initials.