

Bogotá D.C, 31-08-2021
110

MEMORANDO

PARA: **LADY ESCAMILLA**
Subdirectora de Registro Inmobiliario

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

REFERENCIA: Radicado DADEP N° 20212010019083 - Correo electrónico del 26/08/2021.

ASUNTO: **Concepto - Agrupación de vivienda Centro Residencial Cooperativa Avianca. RUPI 746-1. Exclusión de zonas de cesión.**

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de emisión de un concepto Jurídico y la información suministrada por vía de correo electrónico el pasado 26 de agosto de 2021 y considerando las precisiones efectuadas por parte de la SRI en reunión del 30 de agosto del presente año con la profesional a cargo del caso en la Subdirección de Registro Inmobiliario (Arq. Marcela Querubín), esta Oficina Asesora Jurídica 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”*, numerales 1º y 5º, los cuales establecen lo siguiente:

“1). 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.

(...).

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.”

II. PROBLEMA JURÍDICO.

Se solicita que “se emita un pronunciamiento por parte de la Oficina Asesora Jurídica del DADEP, con base en los actos administrativos como el Decreto No. 1254 del 29 de septiembre de 1972, la Resolución No. 120 de fecha 2 de agosto de 1973 y los pronunciamientos emitidos por parte de las diferentes dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación, se determinen cuáles son las zonas de cesión del CENTRO RESIDENCIAL COOPERATIVA AVIANCA, y si el predio identificado con el RUPI 746-1, se debe modificar en el inventario de bienes del Distrito Capital, de acuerdo a los antecedentes mencionados”. (sic).

III. NORMATIVIDAD APLICABLE.

- Ley 388 de 1997.
- Acuerdo 018 de 1999.
- Decreto Distrital 1254 de 1972.
- Decreto Distrital 138 de 2002.
- Resolución DAPD 120 de 1973.

IV. 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:

Una vez revisado tanto el Acuerdo 018 de 1999 como el Decreto Distrital 138 de 2002, no se identifica una función o competencia en el DADEP para la identificación de las zonas de cesión obligatoria gratuita de un desarrollo o proyecto urbanístico, en tanto esto signifique la interpretación de un tema oscuro o contradictorio en la correspondiente licencia de urbanización. El artículo 5º del Acuerdo 18 de 1999 estipula:

“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.*

(...).”

Como se aprecia, la norma transcrita señala que el DADEP es responsable de la transferencia y titulación de estas zonas de cesión, pero no de su reconocimiento como tal pues no tiene la calidad de autoridad urbanística. De otra parte, el artículo 102º de la Ley 388 de 1997 señala que esta competencia radica en la autoridad de planeación, que para el caso del Distrito Capital de Bogotá corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación:

“ARTICULO 102. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”*

En consecuencia, una vez revisados los antecedentes del caso de la referencia, se encuentra que la Secretaría Distrital de Planeación se ha pronunciado en diferentes oportunidades, entre ellas las siguientes:

- Concepto emitido por parte del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación con número de radicación 2-2017-04744 del 3 de febrero de 2017, dirigido al administrador del Conjunto Residencial Cooperativa Avianca – Coopava y en el cual se precisa cuales áreas de terreno corresponden a zonas de cesión obligatoria gratuita y cuales se definen como zonas de propiedad privada colectiva (que no hacen parte de las zonas de cesión), todo en el marco de la licencia urbanística correspondiente.
- Concepto emitido por parte del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación con número de radicación 2-2018-67354 del 31 de octubre de 2018, dirigido al DADEP, en el cual se confirma lo expuesto en el párrafo anterior y se hace una descripción detallada de las forma como el urbanizador cumplió con los porcentajes de cargas locales originados en la licencia respectiva y las diferentes comunicaciones enviadas al mismo sobre el particular.
- Respuesta a derecho de petición (radicación 2-2019-54987 del 20 de agosto de 2019) con fundamento en concepto emitido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación (el cual se anexa a dicha respuesta), en el cual se precisa la norma urbana aplicable al predio del a referencia y otra vez, se reitera la diferencia entre las zonas de cesión (se describen por cantidades de área según la norma que las adoptó) y las zonas denominadas “propiedad privada colectiva”; estas últimas se confirman como suelo NO objeto de cesión obligatoria gratuita.

Basado en lo anterior y una vez revisado tanto el Decreto Distrital 1254 de 1972 como la Resolución DAPD 120 de 1973, es evidente que la norma urbanística del proyecto de la referencia tuvo la clara intención de separar un suelo de propiedad colectiva a administrar por parte de la comunidad de propietarios dentro del “*Centro Residencial Coopava*”, con respecto a los suelos objeto de las obligaciones urbanísticas que se concretaban en cesiones obligatorias gratuitas a favor del hoy, Distrito Capital.

Como se señaló en el oficio 20201100053722 proferido por la Subdirección de Registro Inmobiliario de este Departamento Administrativo, existe una dificultad en la precisión del amojonamiento y confusión de los cuadros de áreas, situaciones reconocidas por la Secretaría Distrital de Planeación-SDP en el oficio 2-2019-71-267 del 17 de octubre de 2019 y suscrito por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, si bien la conclusión de la SDP en este oficio es contradictorio con el contenido de la norma urbanística aplicable al caso presente. Todo ello pone en evidencia que la discusión de fondo no radica en torno a la vocación del suelo identificado como de “*propiedad colectiva*”, sino a su identificación cartográfica, sobre todo porque a pesar de existir una línea clara e histórica por parte de la SDP antes del oficio 2-2019-71-267 del 17 de octubre de 2019 en el sentido de reconocer la destinación de unas áreas como de propiedad privada dentro de la licencia urbanística concedida y separar estas de las zonas de cesión, la contradicción posterior en los pronunciamientos de la SDP desconoce el artículo 2 del Decreto Distrital 1254 de 1972, el cual es claro en afirmar que la propiedad privada colectiva no es lo mismo que una zona de cesión.

Ahora bien, dado que la autoridad de planeación reconoce la existencia de un problema en cuanto a la claridad del amojonamiento de los dos tipos de suelo referidos atrás, será necesario que esto sea aclarado por la SDP a fin de identificar las áreas con destinación privada reconocidas así en las norma urbanística de base para este proyecto de vivienda. Por lo anterior se recomienda a la Subdirección de Registro elevar la correspondiente solicitud ante la SDP con el fin de que la autoridad urbanística aclare su acto administrativo y defina a detalle y con base en el Decreto Distrital 1254 de 1972, cuales son las áreas que corresponden a las categorías definidas en el artículo 2º del decreto referido.

Por último, cabe aclarar que fue el urbanizador quien de forma libre y voluntaria decidió originalmente tramitar la entrega de las zonas en cuestión ante el Distrito Capital en su momento. Por tal motivo no puede predicarse del DADEP, mala fe en su actuación, por cuanto la precisión cartográfica de la licencia de urbanización para la definición de zonas de cesión no es un asunto de su competencia funcional.

La presente consulta se absuelve en los términos del artículo 28º de la ley 1437 de 2011, sustituido según el artículo 1º de la ley 1755 de 2015, que establece:

“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”.

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 "CAQ", written over the printed name of the signatory.

CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: N/A

Proyectó: Oscar Eduardo Gómez – Abogado contratista OAJ

Fecha: Agosto 2021

Código de archivo:

A small, circular handwritten mark or signature, possibly a stamp or a specific mark used for identification.