



Bogotá D.C, 24-08-2021  
110

## MEMORANDO

**PARA:** LEIDY YADIRA ESCAMILLA TRIANA  
Subdirectora de Registro Inmobiliario

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

**REFERENCIA:** Radicado DADEP N.º 202120500026223

**ASUNTO:** Concepto – Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional -La Estanzuela -

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de emisión de un concepto Jurídico, 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”*, 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.”*

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.”*

## II. PROBLEMA JURÍDICO.

*“¿Los bienes adquiridos por la ERU con motivo de la utilidad pública para el desarrollo del AMD 3 del PPRU Voto Nacional La Estanzuela y administrados por el PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO VOTO NACIONAL FORMACIÓN PARA EL TRABAJO PAD-FPT corresponden a bienes fiscales objeto de aplicación del artículo 79 del Acuerdo 761 de 2020?” (sic).*

## III. NORMATIVIDAD APLICABLE.

- Ley 388 de 1997.
- Decreto Distrital 201 de 2019.
- Decreto Distrital 040 de 2021.

## 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:

### 1. Gestión del suelo adquirido por motivos de utilidad pública en el PPRU.

Como se señala en el memorando de la referencia y en la información aportada posteriormente por la Subdirección de Registro Inmobiliario, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá ha adelantado un proceso de adquisición predial fundado en motivos de utilidad pública asociados al desarrollo del proyecto de renovación urbana del PPRU Voto Nacional- La Estanzuela.

Conforme a lo anterior, se entiende que los predios adquiridos por la Empresa de Renovación y ubicados originalmente en el suelo donde se localiza el proyecto futuro de la AMD 3, son adquiridos por la Empresa para tal fin y por lo tanto su destinación es exclusiva. En tal sentido en el evento de una posible transferencia, se recomienda a la SRI la revisión previa de los términos de esa destinación con el fin de validar si esta última corresponde a los motivos de una eventual transferencia al nivel central de la Administración Distrital, como lo pretende la Empresa.

Ahora bien, el proceso de adquisición predial que sigue adelantando la Empresa está sujeto al contenido del Decreto Distrital 201 de 2019 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) denominado “*Voto Nacional – La Estanzuela*” en tanto este es el motivo y destinación de la compra de dichos predios de propiedad particular. Por lo tanto, ese aspecto de la gestión del plan parcial demuestra que la Empresa se sujeta al modelo de gestión adoptado en el Decreto 201 de 2019 para la operación y consolidación del proyecto de renovación urbana. Por esta razón es dable entender que deben seguirse los pasos definidos en la norma que adoptó el PPRU.

Revisados los artículos 25º y siguientes del Decreto Distrital 201 de 2019 (en especial el artículo 33º) no se aprecia que la destinación parcial pretendida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano y

que es objeto de análisis, vaya en contravía de lo definido en dicha norma; por lo que se deja a consideración de la SRI la revisión del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial como herramienta de interpretación subsidiaria si considera que la pretensión de la Empresa de Renovación no es procedente en este sentido. Por lo demás, en cuanto al uso y destinación, revisados los documentos allegados para la elaboración de este concepto, la OAJ observa que la norma señala que el suelo de la AMD 3 puede usarse para la implantación de un equipamiento de carácter educativo (entre otros).

Por otro lado, revisado el Título VI del mismo Decreto Distrital 201 de 2019 se aprecia que el modelo de gestión basado en integración inmobiliaria solo fue adoptado para las denominadas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión (el PPRU reconoce 3 unidades), por lo que el modelo de gestión de suelo de las áreas de manejo diferenciado no está incluido en este Título del Decreto 201. Por ende, se ve necesaria una nueva revisión de los artículos 24º y 25º del mismo Decreto Distrital a propósito de algunos aspectos de la regulación del espacio público y el sistema de equipamientos del plan parcial, en especial, lo relativo a los dotacionales públicos:

- El numeral 23.8 del artículo 23º estipula que *“se debe hacer la entrega real y material de las áreas públicas existentes que se mantienen y de las demás que se generen con el plan parcial adoptado. (...)”*. (Subrayas fuera de texto).
- El artículo 24º denominado *“Sistema de Equipamientos”*, estipula que *“el sistema de equipamientos del PPRU “Voto Nacional - La Estanzuela” está conformado por los dotacionales públicos que se proyectan en las Áreas de Manejo Diferenciado 2 y 3 (...)”*

Con base en lo anterior, es claro concluir que el suelo destinado a equipamientos dotacionales públicos debe entregarse completo, y para ello será necesario utilizar el mecanismo de integración inmobiliaria una vez se cuente con todos los predios necesarios para completar el suelo del equipamiento a entregar. Esto se traduce en que cualquier posibilidad de transferencia de suelo para cumplir las obligaciones urbanísticas establecidas en el PPRU en materia de espacio público, debería ejecutarse cuando se tenga disponible la totalidad del suelo requerido para tal efecto. Dado que, a la fecha, el suelo requerido no ha sido adquirido en su totalidad, no es posible llevar a cabo la integración inmobiliaria del suelo donde se ubica la AMD 3.

## **2. Aplicación del artículo 79 del Acuerdo Distrital 761 de 2020.**

El artículo 79 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 estipula:

***“Artículo 79. Transferencia de dominio de bienes inmuebles fiscales entre entidades del orden distrital. Los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades centralizadas y descentralizadas del orden distrital podrán ser transferidos a título gratuito a otras entidades del Distrito que los requieran para el ejercicio de sus funciones, sin importar el resultado de la operación en la entidad cedente.”***

El artículo citado fue reglamentado mediante el Decreto 040 de 2021. El artículo 1º del Decreto en referencia establece:

**“ARTÍCULO 1. OBJETO.** Reglamentar el artículo 79 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, en lo relativo a la transferencia del dominio, a título gratuito, de bienes inmuebles fiscales entre entidades centralizadas y descentralizadas del Distrito Capital, cuando éstas lo requieran para garantizar el adecuado ejercicio de sus funciones y la eficiente prestación de los servicios a su cargo.”

Como se puede apreciar, la condición básica para que la norma en estudio pueda ser aplicada, es que exista un bien inmueble fiscal cuya titularidad se encuentre en cabeza de la entidad pública distrital que el decreto 040 de 2021 denomina “entidad cedente”. En el caso presente, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ha adquirido varios bienes inmuebles con el propósito de consolidar el suelo necesario para desarrollar la AMD 3, pero cada uno de estos predios adquiridos, individualmente considerados, no son suficientes para gestionar el equipamiento público definido en la AMD 3 conforme al Decreto Distrital 201 de 2019. Así las cosas, se requiere englobar los predios necesarios hasta completar el área definida en la norma del PPRU, actuación que conlleva a la creación de un predio resultante de dichos englobes. Por consiguiente, se entiende que este predio resultante (y no los predios originales que se engloban para su conformación), el que podría ser objeto de una cesión en los términos del Decreto Distrital 040 de 2021.

Ahora bien, como se manifestó en el numeral 1º del presente análisis, es el motivo declarado en el acto administrativo de adquisición predial lo que determinará la utilización final de un predio adquirido por motivos de utilidad pública. En el caso de los predios adquiridos para desarrollar la AMD 3 del PPRU “Voto Nacional – La Estanzuela”, los motivos fueron definidos en el Decreto Distrital 201 de 2019:

**“Artículo 33º. Área de Manejo Diferenciado 3.** El Área de Manejo Diferenciado n.º 3 señalada en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta General de Urbanismo, Cuadro de áreas y Perfiles Viales” hace parte de los proyectos de iniciativa pública sobre la cual se contempla el desarrollo de un proyecto institucional orientado a la de educación con los siguientes usos, índices de ocupación y construcción y demás normas volumétricas.” (Subrayas fuera de texto).

A diferencia de las áreas de terreno con las cuales el urbanizador responsable deberá en su momento, cumplir con las cargas locales de las cesiones obligatorias gratuitas reconocidas como tal en las licencias urbanísticas respectivas, en cuyo caso estamos frente a bienes de uso público por estipulación legal (artículos 37º y 39º de la ley 388 de 1997), las áreas de terreno señaladas como Áreas de Manejo Diferenciado son definidas como tal en los respectivos decretos de adopción de los planes parciales (Decreto Distrital 088 de 2016, artículo 28º). Así las cosas, la identificación como bienes fiscales corresponde a la norma de adopción del plan parcial, mediante la cual la Empresa de Renovación como promotora del plan parcial determinó el enfoque de la gestión de dichos suelos al señalar que en la AMD 3 se llevarán a cabo proyectos de iniciativa pública para el desarrollo de un proyecto institucional orientado a la educación (artículo 33º, Decreto 201 de 2019).

No obstante, aunque el proyecto hubiese definido que los predios resultantes de la gestión de suelo de la AMD 3 corresponden a bienes fiscales, en la actualidad estos predios resultantes aún no han sido constituidos pues el proceso de adquisición predial de los inmuebles de origen aún continúa.

Por último, cabe mencionar que, atendiendo a los hechos narrados en la solicitud de la referencia se entiende que a la fecha no ha sido expedida una licencia de reurbanización para el polígono que comprende el Área de Manejo Diferenciado AMD 3. Debido a ello, a la fecha no existe una configuración urbanística o derechos urbanísticos nuevos en cabeza del urbanizador del proyecto, estando vigente el acto administrativo que adoptó la licencia urbanística original y a la cual debe limitarse el marco normativo del presente análisis, por lo que la posibilidad de contar con un señalamiento urbanístico que reconozca un área de terreno destinada a un equipamiento educativo distrital en el AMD 3 aún no tiene soporte normativo que justifique una valoración de la toma de decisiones para intentar una cesión gratuita en los términos del Decreto Distrital 040 de 2021.

### 3. CONCLUSIÓN.

En opinión de esta Oficina Asesora Jurídica, y por lo motivos expresados anteriormente, los bienes inmuebles adquiridos por la ERU con motivo de utilidad pública para el desarrollo de la AMD 3 del PPRU “Voto Nacional – La Estanzuela” y administrados por el Patrimonio Autónomo Derivado Voto Nacional Formación para el Trabajo PAD-FPT no corresponden al tipo de bienes fiscales objeto de aplicación del artículo 79 del Acuerdo 761 de 2020, reglamentado por el Decreto Distrital 040 de 2021.

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,



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

Anexos: N/A  
Proyectó: Oscar Eduardo Gómez – Abogado contratista OAJ   
Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena  
Fecha: agosto 2021