



MEMORANDO

Fecha: 15 de enero de 2018

Para: **EDUARDO NATES MORÓN**
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2017-19734.

Asunto: Consulta Localidad: Rafael Uribe Uribe, Barrio: El Playón UPZ: 54-Marruecos, Coordenadas: X: 95393, Y: 96166.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 3-2018-00829

AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO
FECHA: 2018-01-18 11:31 PRO 1277505
RAD. INICIAL: 3-2017-19734
POLIO: 1
DESTINO: Dirección de Vías, Transporte y Servicios
TRAMITE: Atención de peticiones en caso
CLASIFICACION: Derecho de petición
ANEXOS: No

REMITENTE: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Apreciado Eduardo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto mediante la cual solicita concepto jurídico basado en la información suministrada por la Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP por medio del Oficio 1-2017-65826; si sobre el inmueble que cuenta con Registro Único de Patrimonio Inmobiliario RUPI 647-37, que corresponde a la Calle 49A Sur entre Carreras 11 y 11A, procede o no la figura de reloteo para los Lotes 6, 9 y 10 de la Manzana Y del Plano RU5/4-01 del Desarrollo Legalizado "LA MERCED SUR", (Calle 49 A Sur No. 11- 10), en aplicación ya sea del Decreto Nacional 1203 de 2017 o del artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004. (Imagen No. 1).

Basado en lo anterior, en caso que sea procedente la figura de reloteo; también se solicita conceptuar acerca del tipo de trámite que debe adelantar el peticionario en su intención de edificar el predio de la Calle 49 A Sur No. 11- 10.

En primer lugar es importante señalar que en la gráfica que se incluye en la consulta no se identifican con claridad los Lotes 6, 9 y 10 de la Manzana Y del Plano RU5/4-01 del Desarrollo Legalizado "LA MERCED SUR", ni el predio con nomenclatura urbana Calle 49 A Sur No. 11- 10, por lo cual sin tener certeza de esta información no es posible conceptuar sobre el caso particular.

Ahora bien, en los términos del numeral 3 del artículo 3 del Decreto 1203 de 2017¹ se entiende por licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo:

¹ Decreto Distrital 1203 del 12 de julio de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones".



"Artículo 3. Modifíquese el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

***3. Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados."*

Adicionalmente, es pertinente poner de presente lo dispuesto en los considerandos del Decreto Nacional 1203 de 2017, en los cuales se señala:

*"Que es pertinente precisar que el englobe no forma parte del trámite del licenciamiento urbanístico, por consiguiente se hace necesario su eliminación de la licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, **así mismo se eliminará la posibilidad de redistribución de espacios públicos que hayan sido efectivamente recibidos, escriturados y registrados al correspondiente municipio o distrito.**" (Negrita fuera de texto).*

De lo anterior, se desprende que el reloteo procede tanto para predios que han sido previamente urbanizados así como aquellos que han sido objeto de legalización, en la cual se podrá autorizar la redistribución de los espacio privados. Ahora bien, no queda claro lo correspondiente al espacio público, ya que el artículo 3 del Decreto Distrital 1203 de 2017 no autoriza dicha posibilidad, aunque de los considerandos podría interpretarse que procedería siempre y cuando estos no hayan sido efectivamente recibidos, escriturados y registrados en el caso del Distrito Capital por el DADEP.

A continuación se procede a revisar la información suministrada por parte de la Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, mediante el oficio No. 20172010157481 del 22 de noviembre de 2017, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación bajo el No. 1-2017-65826 del 27 de noviembre de 2017, en respuesta a la solicitud realizada por parte de su Dirección a dicha entidad con fecha 27 de octubre de 2017.

Al respecto, se extrae lo siguiente:

*"(...) Una vez revisado el mapa digital de la Defensoría del Espacio Público –SIGDEP y el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEPE, se estableció que las áreas de terreno identificadas con RUP² 647-37, 3310-10 y 3310-2, a la fecha **se encuentra registradas como bienes de uso público en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales** del Sector Central del Distrito Capital, a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP (Ver Imagen 1- Localización Cartográfica).*

² **RUP²- Registro Único de Patrimonio Inmobiliario.** Código asignado por el DADEP para identificar los bienes del Distrito Capital en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El RUPI 647-37 de la Urbanización LA MERCED SUR fue tomado en posesión mediante Acta de Toma de Posesión No. 042 del 29 de octubre de 1997, subrogada mediante Acta de Subrogación No. 130 del 23 de septiembre de 2010. Los RUPI 3310-2 y 3310-10 de la Urbanización LA MERCED SUR- SECTOR SAN IGNACIO, fueron tomados en posesión mediante Acta de Toma de Posesión No. 1050 del 22 de febrero del 2001, subrogada mediante el Acta de Subrogación No. 142 06 de Octubre del 2010.

Sobre las Zonas de Cesión en mención no se evidencian documentos de transferencia de titularidad a favor del Distrito Capital. (...)

Para su conocimiento y fines pertinentes se adjunta a la presente la CERTIFICACIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DISTRITAL – SECTOR CENTRAL RUPI 647-37, 3310-2 y 3310-10. (...)"

Ahora bien, al revisar la Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital – Sector Central del predio objeto de consulta, esto es, RUPI 647-37; se evidencia que sobre el predio identificado con nomenclatura CL 49A SUR 11 10 IN 9 y CHIP AAA0209PTNX con un área de 88.2, su **DESTINACIÓN** es: USO PÚBLICO, **USO:** Zonas Viales- Vías Peatonales- Vía Peatonal Calle 47b Sur; **Documento de Transferencia y Matrícula Inmobiliaria:** Espacio Público en razón al señalamiento en plano urbanístico, independiente de quien detente la titularidad del derecho real de dominio. Y con la siguiente observación: "(...) 1. El predio descrito se considera un BIEN DESTINADO AL USO PÚBLICO, conforme al artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004, decreto compilador de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, o la norma que lo modifique o lo sustituya, siempre y cuando el urbanizador responsable o la comunidad interesada en la legalización, según el caso, pueda realizar las cesiones de las áreas públicas. (...)"

Sobre el tema, vale la pena mencionar el artículo 4 del Decreto Distrital 476 de 2015³ que define los bienes destinados al uso público, así:

"Artículo 4. Definiciones. Para la correcta interpretación en este decreto se adoptan las siguientes definiciones:

Bienes destinados al uso público.	Son las zonas definidas por la autoridad urbanística dentro del trámite de legalización que constituirán el Sistema de Espacio Público para el respectivo desarrollo, las cuales serán certificadas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, a partir de la legalización del desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 18 de 1999."
-----------------------------------	---

Así mismo, dentro del marco normativo que rige las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos, es necesario tener presente la siguiente normatividad:

³ Decreto 476 del 19 de noviembre de 2015 "Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento."

- Artículo 82 de la Constitución Política, el cual 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 2.2.3.1.1 y subsiguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015⁴ que disponen:

"Artículo 2.2.3.1.1 Protección del Espacio público. 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. (Decreto 1504 de 1998, art. 1)

Artículo 2.2.3.1.2 Definición de espacio público. 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. (Decreto 1504 de 1998, art. 2)

Artículo 2.2.3.1.3 Componentes del espacio público. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

1. 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.
2. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
3. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Título. (Decreto 1504 de 1998, art.3)"

- Artículo 5 de la Ley 9 de 1989⁵, adicionado por el artículo 17 de la Ley 388 de 1997, define el espacio público en los siguientes términos:

"Artículo 5°.- 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

⁴ Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

⁵ Ley 9 del 11 de enero de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones."

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).

Ahora bien, es necesario citar el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004 frente a la variación del destino de bienes de uso público en desarrollos legalizados:

Al respecto, el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004⁶, consagra:

"Artículo 276. Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización (artículo 266 del Decreto 619 de 2000).

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.

Dichas zonas podrán ser **reubicadas y redistribuidas**, con las consiguientes desafectaciones al uso público, **antes de la terminación de las obras correspondientes**, y del registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que se cumpla la normatividad que les dio origen **y no se vulnere el interés colectivo ni los derechos de terceros**. Para tal efecto, procederá la modificación o sustitución del proyecto urbanístico respectivo y de los demás actos producidos con ocasión de la definición de las cesiones que son materia de redistribución.

El presente artículo será aplicable en lo pertinente para los desarrollos objeto de legalización, cuando el urbanizador responsable o la comunidad interesada en la legalización, según el caso, pueda realizar las cesiones de las áreas públicas." (Negrilla y subraya fuera de texto).

Por su parte, el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1203 de 2017⁷, dispone:

"Artículo 2.2.6.5.1 Legalización. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la

⁶ Decreto 190 del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."

⁷ Decreto 1203 del 12 de julio de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"

reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.
(Negrita fuera de texto)

Así pues, de acuerdo al concepto radicado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP- 20172010157481 del 22 de noviembre de 2017 (SDP 1-2017-65826) citado anteriormente; para el caso particular, se llevó a cabo la aprehensión de las zonas de cesión mediante Acta de Toma de Posesión No. 042 del 29 de octubre de 1997, subrogada mediante Acta de Subrogación No. 130 del 23 de septiembre de 2010, y adicionalmente, cuenta con Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Capital (RUI) 647-37, debidamente incorporado en el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Sector Central del Distrito Capital.

En este orden de ideas, se encuentra que el predio en consulta fue objeto de toma de posesión y de incorporación al Registro Único de Patrimonio, y que no hay evidencia sobre la transferencia del derecho de propiedad del mismo al Distrito Capital.

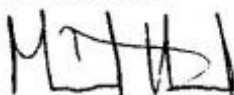
Finalmente, es importante mencionar que le corresponde a los curadores urbanos tramitar, estudiar y resolver sobre las solicitudes de licencias urbanísticas, dentro de las que se encuentra la licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, en este orden de ideas, esta Dirección no es competente para pronunciarse sobre si esta figura es aplicable al caso particular.

De acuerdo con lo anterior, teniendo en cuenta el marco de las disposiciones citadas se concluye lo siguiente:

1. De conformidad con el artículo 276 del Decreto 190 de 2004, las zonas definidas como de uso público en los procesos de legalización quedan afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga, en este orden de ideas no podrán ser destinados a otras actividades.
2. Las zonas definidas como de uso público podrán ser reubicadas y redistribuidas antes de la terminación de las obras correspondientes y del registro de la escritura de constitución de la legalización, siempre que se cumpla la normatividad que les dio origen y no se vulnere el interés colectivo ni los derechos de terceros, para lo cual se deberá adelantar, siempre que sea posible, la modificación de la resolución de legalización.

3. Las zonas definidas como de uso público quedaron determinadas en el acto administrativo mediante el cual se aprobó la legalización (*Resolución 1126 de 1996*), la cual hará las veces de licencia de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1203 de 2017.
4. Para el caso particular, la procedencia de la licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo le corresponde determinarla a los curadores urbanos.

Cordialmente,



MIGUEL HENAO HENAO

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Doris del Pilar Molina Romero- P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos