

Bogotá, D. C., 16 de noviembre de 2018

Doctor

GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA BARRAGÁN

Subdirector de Registro Inmobiliario

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Carrera 30 No. 25 - 90 Piso 15

Ciudad

Radicado: 1-2018-57590.

Asunto: Concepto Jurídico Zonas Comunales Agrupación de Vivienda Francisco José de Caldas - Localidad Kennedy.

Apreciado Guillermo:

Esta Dirección recibió el radicado del asunto acusando recibo del identificado con número 2-2018-41494 del 13 de julio de 218 expedido por esta Dirección, con el que se da respuesta a la solicitud presentada por el señor Daniel Ramírez con relación a las zonas comunales de la Agrupación de Vivienda Francisco José de Caldas de la Localidad de Kennedy, solicitando se resuelvan inquietudes relacionadas para determinar qué acciones a seguir por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, teniendo en cuenta lo expuesto en el radicado 3-2016-22184, pronunciándonos como sigue.

1. *“Las Zonas Comunales a que se refiere el Artículo 3 del Acuerdo Distrital 65 de 1967 y revisado el Plano Urbanístico No.315/4-2 de la Agrupación de Vivienda Francisco José de Caldas se podría considerar que son las de COMERCIO Y SERVICIOS COMUNALES y /o las señaladas como AREA LIBRE?”*

Sea lo primero precisar que el plano definitivo del proyecto correspondiente a la Agrupación de Vivienda Francisco José de Caldas se identifica como el No. 315/4-03, el cual fue aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), plano en el que se han identificado las zonas verdes y comunales, así como aquella destinada a comercio y servicios comunales.

Por otra parte, el artículo 3 del Acuerdo 65 de 1967 trae las definiciones o conceptos que debían contemplarse en los proyectos urbanísticos para la definición de las diferentes áreas en el plano y acto administrativo correspondiente, así como el régimen aplicable a cada una de ellas, las cuales, salvo las identificadas como de cesión, podrían ser de uso público, privado o comunal, de acuerdo con la regulación específica para el sector a urbanizar.

Es así que no hay que perder de vista que la Agrupación objeto de solicitud cuenta con una reglamentación específica que debe aplicarse de manera preferente, debiendo entonces remitirse a esta para su mejor comprensión. En este sentido, verificando el plano mencionado

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 3

en el que se especifica que el área libre comprende las zonas verdes y comunales, parqueaderos y la que corresponde a la Calle 35 B Sur, y que la de comercio y servicios comunales se encuentra compuesta por área libre, área que se denomina ocupada y parqueaderos, se encuentra que si bien contemplan ítems con la misma denominación no implica necesariamente que exista identidad física o material de las mismas, por cuanto se hallan diferenciadas de manera clara siendo plenamente identificadas en el plano y detalladas en el cuadro de áreas. No obstante, estas áreas podrían efectivamente encuadrar en el concepto de zona comunal que trae el Acuerdo mencionado, el cual debe leerse de manera conjunta con la reglamentación específica de la Agrupación, para mejor comprensión

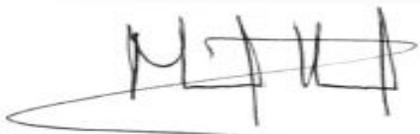
2. "Estas zonas bien sean las señaladas como **ÁREA LIBRE** y/o **COMERCIO Y SERVICIOS COMUNALES** y de acuerdo con el Artículo 3 del Acuerdo Distrital 65 de 1967 deben tener documentos de transferencia y registro a nombre del Distrito en conjunto con la copropiedad?"

Sobre este aspecto es preciso reiterar que la Resolución 61 de 1976 con relación a las zonas verdes y comunales, estacionamientos y la zona para comercio y servicios comunales estableció la obligación de fijar un régimen de propiedad horizontal, con el fin que los copropietarios se obligaran al mantenimiento y conservación de estas zonas y a mantener la destinación original de estas áreas. Así mismo, con la excepción consagrada en el mismo acto, se estableció que estas serían de copropiedad de los adquirentes de las unidades de vivienda, los cuales también tendrían a su cargo la administración de los mismos de acuerdo con las reglas fijadas en el sistema o régimen de copropiedad que debían adoptar en cumplimiento de la misma resolución.

De las zonas comunales es preciso agregar que de acuerdo con la disposición legal que da fundamento al acto administrativo, estas no serían objeto de entrega al Distrito en su totalidad, hecho ya expuesto en el radicado 3-2016-22184 expedido por esta Dirección y sobre el que fundamenta su petición. Ahora bien, la determinación de si se requiere de la transferencia de dichas áreas le corresponde adelantarla al DADEP en calidad de entidad administradora del espacio público en el Distrito Capital.

El presente concepto 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.

Cordialmente



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 2 de 3



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2018-70633 **No. Radicado Inicial:** 1-2018-57590
No. Proceso: 1370569 **Fecha:** 2018-11-19 07:22
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO DADEP
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 3 de 3