



SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION Folios: 01  
Anexos: 0  
N° Radicación. 2-2019-09159 N° Radicado Inicial:  
N° Proceso: 1422346 Fecha: 2019-02-22  
Tercero: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Externo Tipo Doc: Oficio

Bogotá, D.C.

Doctora

**ANA MARÍA ALZATE ARISMENDY**

Coordinadora Grupo de Titulación y Saneamiento Predial

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Carrera 6 No. 8-77

Ciudad

**Radicado:** Sin radicado.

**Asunto:** Análisis concepto de "Reserva" y "Afectación" plano definitivo Urbanización Timiza Acuerdo Distrital 7 de 1979.

Cordial Saludo:

En atención a la mesa de trabajo celebrada el 5 de febrero de 2019 entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Secretaría Distrital de Planeación, y a los compromisos interinstitucionales acordados, se emite el presente concepto jurídico para precisar la noción de "**Reserva**" y "**Afectación**" de que tratan los planos urbanísticos B 43/4-03 y B-43/4-07 de la Resolución No. 64 del 28 de marzo de 1984 "*Por la cual se aprueba el plano definitivo de la Urbanización "TIMIZA" se establecen sus normas generales y se fijan algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable*" expedida en el marco del Acuerdo Distrital 7 de 1979.

#### COMPETENCIA.

Esta Dirección es competente para analizar el asunto y proferir el presente concepto jurídico en ejercicio de las atribuciones legales establecidas en el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013 "*Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*", especialmente, los literales "(...) e) Absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría (...); g) Estudiar y definir directrices jurídicas en los temas de competencia de la Secretaría Distrital de Planeación, bajo la supervisión del(la) Subsecretario(a) Jurídico(a); h) Consolidar la doctrina jurídica de la Secretaría. (...)".

#### ASUNTO EN CUESTIÓN.

Determinar la naturaleza jurídico urbanística del predio localizado en la Carrera 74 No. 41B-72 sur del Barrio Timiza, con Matrícula Inmobiliaria 50S-40361429 y CHIP:

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** <sub>1</sub>

AAA0162NHPA, el cual hace parte de la Urbanización Timiza reglamentada mediante la Resolución No. 64 del 28 de marzo de 1984, identificado en los planos urbanísticos B-43/4-03 y B-43/4-07 como "ZONA DE RESERVA RF3 ÁREA AFECTACIÓN ZONA VERDE METROPOLITANA".

## CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS VERDES METROPOLITANAS EN EL DISTRITO CAPITAL.

En el plano del Acuerdo 7 de 1979 quedaron representadas gráficamente 4 zonas denominadas "Zona Verde Metropolitana", entre ellas, la Zona Verde Metropolitana "Z.V.M. PARQUE TIMIZA", las cuales en el texto del Acuerdo no tienen definición o zonificación, en consecuencia, existe un vacío jurídico, aspecto examinado por la otrora Junta de Planeación Distrital en reunión ordinaria No. 8 del 3 de septiembre de 1985.

En este orden, la referida Junta determinó que el Acuerdo 14 de 1975<sup>1</sup> reguló las áreas verdes metropolitanas que corresponden a las indicadas en el Acuerdo 50 de 1968<sup>2</sup> donde se autorizó a la administración para contratar empréstitos destinados a la adecuación y adopción de la selección de parques deportivos populares entre ellos "(...) 10. Parque Timiza. Ubicado en la Urbanización del mismo nombre (...)" y, en materia de zonificación estableció que pertenecían a las zonas verdes (ZV) del artículo 76 del Decreto 1119 de 1968<sup>3</sup>, de manera que, sin ningún margen de duda se constató la naturaleza y destinación del predio desde su génesis urbana al uso y goce común de la ciudadanía.

<sup>1</sup> Acuerdo 14 de 1974 "Por el cual se dictan normas orgánicas sobre el Plan General de Desarrollo y se establecen las políticas en sus aspectos físicos". Artículo 18 "Áreas Verdes Metropolitanas. Son las áreas libres, destinadas a la conservación ambiental, recreación y ornato urbano. Estas áreas son las definidas en el Acuerdo 50 de 1968 y las que se fijarán en posteriores Acuerdos."

<sup>2</sup> Acuerdo 50 de 1968 "Por el cual se autorizan empréstitos con destino a la financiación de obras del plan vial y a la educación y dotación de parques populares". Artículo 5. Autorízase igualmente a la administración distrital para contratar empréstitos hasta por cuarenta millones de pesos (\$ 40.000.000.00) con destino a la adecuación y adopción de los siguientes parques deportivos populares, cuya construcción se ordena, [entre otro] "(...) 10. Parque Timiza. Ubicado en la Urbanización del mismo nombre, tendrá una extensión de 25 hectáreas, de las cuales 12 ya han sido cedidas al Distrito por el Instituto de Crédito Territorial. (...)".

<sup>3</sup> Decreto 1119 de 1968 "Por la cual se adopta el Plano Oficial de Zonificación General de la ciudad, se señala un nuevo perímetro urbano y se dictan nuevas normas sobre urbanismo". "(...) Adoptase el Plano ... de conformidad con los ordenamientos contenidos en el Acuerdo 51 de 1963, rubricado por el Alcalde Mayor, el Director del Departamento Administrativo de Planificación y el Secretario de Obras Públicas y que comprende la siguiente clasificación: Zona Central, residencial, comercial, industrial, institucional, rural, oriental y zona verde. (...)". En el capítulo VI Zonas Institucionales, Rurales y Verdes (I,R,ZV), artículo 76 dispuso: "(...) Zonas Verdes (ZV) corresponden a las áreas libres empradizadas o arborizadas de uso público, comunal o privado, destinadas para la ornamentación o recreación de la comunidad, como son las siguientes: a). Los cauces y rondas de los ríos o quebradas que cruzan la ciudad, excepción hecha de la parte en que dichos ríos o quebradas están canalizados por medio de colectores subterráneos. B). Los jardines públicos, parques, plazas, terrenos de deporte, estadios, hipódromos y los nuevos cementerios (...)".

Por su parte, el Acuerdo 7 de 1979 en el artículo 51 prescribió que *"(...) Todos los predios que a la fecha de sanción del presente Acuerdo, estén destinados a usos recreativos, no podrán ser subdivididos y deberán mantener su uso como tal en la totalidad del área del predio."*

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante Resolución No. 64 de 1984 aprobó el plano definitivo de la Urbanización *"Timiza"* contenido en los planos B43/4-01, B43/4-02, B43/4-03, B43/4-04, B43/4-05 y B43/07; estableció las normas generales y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en el marco del ordenamiento de los Acuerdos 7 de 1979 y 3 de 1982 y Decreto Distrital 1113 de 1983.

El artículo 2 de la Resolución No. 64 de 1984 estableció las *"NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS"*, en el cual contempló la Zona Verde Metropolitana de la Urbanización Timiza con asocio al señalamiento de la Plancha del Acuerdo 7 de 1979 así:

*"Restringidos: Servicios Metropolitanos,*

*Otros:*

*a. (...)*

*b. Zona Verde Metropolitana (ZVM, Zonificación vigente como se indica en los planos). Cualquier actividad dentro de la ZVM, requerirá concertación con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y concepto favorable de la Junta de Planeación y Decreto del Alcalde Mayor. (...)"*

Ahora bien, en los planos B43/4-03 y B43/4-07 se señaló el área denominada *"ZONA DE RESERVA RF3- ÁREA AFECTACIÓN ZONA VERDE METROPOLITANA"* la cual incluye en el cuadro *"OTRAS ÁREAS GENERALES"* como *"ZONA VERDE METROPOLITANA"*, con un área de 62.457,50 m<sup>2</sup> (64.395 m<sup>2</sup> en la parte gráfica) sin conexidad con el cálculo de las áreas propias de este urbanismo, de ahí que, no corresponde a una cesión obligatoria.

#### AFECTACIÓN Y RESERVA.

El artículo 11 del Acuerdo 7 de 1979 dispone *"para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones: (...) Afectación: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social. (...)"*, por consiguiente en concepto de esta Dirección la expresión *"afectación"* incluida en la representación gráfica de los Planos B43/4-03 y B43/4-07 corresponde a una destinación a Zona Verde Metropolitana, en este orden de ideas, no implica una

afectación en el sentido de excluir el predio del comercio que impida su transferencia de dominio a cualquier título.

La Corte Constitucional en Sentencia T-150 de 1995 estableció que la "(...) La afectación consiste en una manifestación de voluntad expresa del poder público, por medio del cual se incorpora un bien al uso o goce de la comunidad, ya sea directo o indirecto. Como se desprende de la anterior definición, para que el fenómeno de la afectación sea posible requiere de dos momentos claramente identificables: a) un aspecto material, esto es, la existencia de un bien apto para el uso público y b) el aspecto intencional o subjetivo, que consiste en la declaración de voluntad o en el accionar del órgano estatal que demuestra de manera directa e inequívoca el deseo de consagrar una bien al uso público. Entre nosotros, la afectación puede consistir en una manifestación de voluntad o en hechos de la administración, por cuanto existen bienes naturales en donde la sola presencia del bien implica la titularidad del dominio en cabeza del Estado, pues, hay normas genéricas que así lo disponen (a manera de ejemplo los ríos son de uso público de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 677 C.C.). (...)".

Así las cosas, se constata que la "afectación" del Acuerdo 7 de 1979 incluida en los citados planos difiere en manera sustancial con la "afectación" gobernada por el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 que opera por afectación de obra pública, la cual debe inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria; como también difiere, de la afectación del artículo 447 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT restricción impuesta a uno o más bienes específicos que impide la obtención de licencias urbanísticas a causa de construcción o ampliación de obra pública, razón de protección o ambiental.

Estas afectaciones no inciden ni guardan relación en el tema que se revisa, pues hay que recordar que la Resolución No. 64 de 1984 estableció las normas generales de la Urbanización "Timiza" y aprobó el plano definitivo en vigencia del Acuerdo 7 de 1979, las cuales se conservan y se reconocen como vigentes para el caso examinado.

La "ZONA DE RESERVA RF3 ÁREA AFECTACIÓN ZONA VERDE METROPOLITANA" representada en los Planos B-43/4-03 y B-43/4-03 y contenida en la Resolución No. 64 de 1984 en lo referente a la expresión "reserva", corresponde a la denominación de una zona en los planos, sin que se encuentre dicha categoría dentro de las definiciones contenidas en el Acuerdo 7 de 1979.

Ahora bien, conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 - POT hoy el predio se encuentra identificado como Parque Metropolitano PM-11 -Timiza que hace parte del listado de los Parques Metropolitanos que conforman el Sistema de Parques Distritales haciendo parte

de la Estructura Ecológica Principal, tal y como quedó graficado en los Mapas Nos. 12 "ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL" y 16 "SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

#### INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT define los instrumentos de planeamiento urbanístico y los enlista, entre ellos, los Planes Directores para Parques. El parágrafo 2° del artículo 243 ibídem dispone que la preservación, manejo, intervención y uso de los parques de escala regional, metropolitana y zonal serán determinados por los Planes Directores, los cuales deberán armonizarse y complementarse con los Planes de Manejo Ambiental, en los casos que formen parte de la Estructura Ecológica Principal. Por su parte el artículo 252 establece la obligatoriedad, lineamientos y contenido de los Planes Directores y en el parágrafo 1° dispone que "(...) El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) será la entidad encargada de formular los Planes Directores de los parques. (...)".

De otra parte, el artículo 253 del - POT establece los índices de ocupación, de este modo, se podrá destinar el total de su área a la creación de valores paisajísticos y contemplativos, en concordancia con los Planes Directores; cuando el Plan fije otras actividades o elementos constitutivos diferentes a los anteriores, los índices de ocupación deberán corresponder a: "(...) Las edificaciones requeridas para el desarrollo de las actividades del parque no podrán ocupar más del cinco por ciento (5%) del área total del predio. Hasta el 25% del área total del parque, se podrá adecuar para zonas duras, tales como andenes, circulaciones interiores, canchas deportivas, plazas y plazoletas. El área restante se destinará a espacios con tratamiento paisajístico y zonas de jardines y empedradas. (...)". Así mismo, el parágrafo 2 ordena que los parques de escala regional, metropolitana y zonal el índice de ocupación dependerá del respectivo Plan Director.

El artículo 12 del Decreto Distrital 308 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos para Bogotá, Distrito Capital", modificado parcialmente por el Decreto Distrital 484 de 2007, establece la línea de acción de diversificación y actualización de la oferta de dotaciones recreativas, cuyo propósito es que todos los habitantes encuentren en los parques dotaciones innovadoras acordes con sus necesidades y preferencias recreativas, mediante la incorporación de cinco componentes que corresponden a: Componente Juegos (J), Componente Deportivo (D), Componente Plazoleta (P), Componente Multifunción (M), Componente Ecológico (E). Adicionalmente, en el Anexo 6 "Glosario" se definen los servicios auxiliares (SA) como "Dotaciones que según la demanda y las características del parque califican y brindan mayor comodidad a los usuarios del espacio recreativo, pueden ser servicios públicos o

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 5

*espacios que por su versatilidad acojan diferente tipo de actividades” y complementan los componentes ya citados. (...)”.*

De otra parte, el artículo 17 del citado Decreto prescribe: “*Artículo 17º.- Línea de acción de conformación de una red general de parques para el Distrito. La red general de parques busca cubrir con calidad las necesidades y preferencias recreativas de los habitantes del Distrito, mediante la articulación funcional de los parques de escala regional, metropolitano y zonal con vocación recreativa, y estableciendo entre ellos relaciones de complementariedad. (...)”.* De manera que, en el Cuadro Anexo 2 señala al Parque Timiza y lo clasifica como: “*asociado al medio natural”.*

### CESIÓN A TÍTULO GRATUITO.

El Parque Metropolitano Timiza fue un terreno de propiedad del Patrimonio Autónomo de Remanentes PAR-INURBE EN LIQUIDACIÓN, hoy en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, bajo esta circunstancia se recomienda analizar la aplicación del artículo 6 de la Ley 1001 de 2005<sup>4</sup> que dispone: “*(...) Facúltese al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en liquidación, para ceder mediante resolución administrativa a título gratuito a las entidades del orden municipal o distrital en las cuales se hallen ubicados los bienes o los terrenos de su propiedad y los de los desaparecidos Instituto de Crédito Territorial, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, que actualmente estén destinados o tengan vocación de uso público, planes viales o zonas de cesión.*

*Parágrafo 1º. Para los efectos de que trata este artículo, el Inurbe, en liquidación, procederá a determinar sobre sus inmuebles y los demás que le sean transferidos, las áreas susceptibles de ser enajenadas a terceros y las de uso público y zonas de cesión, debiendo efectuar la transferencia de estas dos últimas a las entidades territoriales del orden municipal o distrital, sin más requisito que la resolución administrativa indicada. (...)”*

A su turno, el numeral 9 del artículo 10 del Decreto 2218 de 2015<sup>5</sup> dispone:

---

<sup>4</sup>Ley 101 de 2005 “Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones”.

<sup>5</sup> Decreto 2218 de 2015 “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prorrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

*En todos los casos anteriores, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, elaborará un "Plano Récord de Identificación de Zonas de Uso Público", y lo remitirá al municipio o Distrito, para su incorporación en la cartografía oficial."*

Conforme con lo anterior se da respuesta a la consulta en el marco del Decreto Distrital 016 de 2013.

Cordialmente,

**MIGUEL HENAO HENAO**

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ma. Concepción Osuna Ch. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS** 8

*“Artículo 10. Se modifica el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará de la siguiente manera:*

*“Artículo 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionados con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: (...)*

*9. Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público. Para efectos de definir la condición de bienes de uso público o con vocación de uso público en desarrollos urbanísticos construidos por el desaparecido Instituto de Crédito Territorial (ICT), y que de conformidad con la Ley 1001 de 2005 se deban ceder a título gratuito a las entidades del orden municipal o distrital, se deberá tener en consideración cualquiera de las siguientes condiciones:*

*a) Que al superponer los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, sobre la base cartográfica catastral oficial, y debidamente georreferenciado el bien, el mismo se identifique como una zona de cesión o destinada al uso público;*

*b) Que aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, el bien haya sido efectivamente utilizado por la comunidad como zona verde o parque, siempre y cuando el ente territorial acredite que ha invertido recursos en el predio o que los destinará a más tardar dentro de la vigencia fiscal inmediatamente siguiente a la transferencia, so pena de la restitución del predio;*

*c) Que aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, el bien se encuentre conformando un perfil vial;*

*d) Que aun cuando no cuenten con un señalamiento expreso como áreas de cesión pública en los planos urbanísticos históricos disponibles del ICT, de acuerdo con certificación expedida por la Oficina de Planeación o la autoridad municipal competente, o la cartografía oficial del municipio, el predio se encuentre en una zona de protección ambiental.*