



Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20171100083231



Bogotá D.C, 16-06-2017
110 - OAJ

HOY MISMO /

Doctora
VIVIANA CAROLINA ORTIZ GUZMAN
Directora Legal Ambiental
SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE
Av. Caracas No. 54 - 38 / Tel. 3778930
Ciudad.

ASUNTO: Concepto temas del Contrato de Permuta de los predios Tequendama 3 y 4
Referencia: 2017-400-009524-2 del 24 de mayo de 2017 del DADEP
2017EE93224 del 22 de mayo de 2017 de la Secretaría Distrital de Ambiente

Apreciada Dra. Viviana Carolina,

LA CONSULTA

Mediante su consulta de la referencia, solicita emitir concepto jurídico en cuanto a la información y apoyo en los temas jurídicos relacionados con la pretendida permuta de los predios Tequendama 3 y 4. Para tal efecto formula cuatro interrogantes puntuales a saber:

- ¿Existe alguna norma que exija autorización del DADEP para que las Entidades del nivel central de la Alcaldía Mayor de Bogotá, puedan ofrecer los predios para enajenación de los mismos? Por favor relacione la norma que establece tal exigencia.
- Si efectivamente, se requiere autorización de su parte para que ésta Secretaría ofrezca los predios aludidos a la CAR, por favor infórmenos si se requiere algún procedimiento especial, y ¿cómo lo podríamos surtir?
- Aparte de dicha exigencia, si existe, ¿Qué otro tipo de autorización o procedimiento se debe surtir con el fin de efectivizar la permuta de los predios Tequendama 3 y 4, por el predio cuya ficha se adjunta, ubicado en el barrio El Tunal de Bogotá?
- Estos predios Tequendama 3 y 4, adeudan los impuestos correspondientes a los años 2012 a la fecha, ¿Cómo se debe surtir el proceso de saneamiento de los mismos, para la transferencia a la CAR?

PHC

- 1 / 7 -

LOS PREDIOS LLAMADOS: TEQUENDAMA 3 Y TEQUENDAMA 4

Los predios llamados: Tequendama 3 y Tequendama 4 fueron comprados por el Distrito Capital de Bogotá a través del antiguo Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA (en la actualidad Secretaría Distrital de Ambiente) con el objeto de continuar con la ejecución del programa de descontaminación del Río Bogotá, y fueron debidamente entregados a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB, conforme con lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto Distrital 626 de 2007. Son predios que se compraron con el objeto de desarrollar el proyecto denominado Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Canoas - PTAR Canoas.¹

El predio llamado Tequendama 3 corresponde a un predio fiscal incorporado en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público - SIDEP bajo el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario - RUPI No. 2 - 1417, el cual fue adquirido por el antiguo Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA (en la actualidad Secretaría Distrital de Ambiente) mediante la escritura pública de compraventa No. 1968 del 17 de diciembre de 1999 de la Notaría 50 de Bogotá, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 945552 ubicado en el Municipio de Soacha (Cundinamarca).

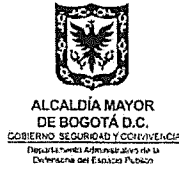
El predio llamado Tequendama 4 corresponde a un predio fiscal incorporado en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público - SIDEP bajo el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario - RUPI No. 2 - 1433, el cual fue adquirido por el antiguo Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA (en la actualidad Secretaría Distrital de Ambiente) mediante la escritura pública de compraventa No. 2165 del 13 de agosto de 1999 de la Notaría 55 de Bogotá, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 39274 ubicado en el Municipio de Soacha (Cundinamarca).

En conclusión, por disposición expresa del artículo 1º del Decreto Distrital 626 de 2007 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá (norma que se encuentra vigente), los predios Tequendama 3 y Tequendama 4 ubicados en el Municipio de Soacha (Cundinamarca) - ambos bienes fiscales de propiedad del Distrito Capital de Bogotá - son administrados por la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá (EAB - ESP), y en esa medida, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP no tiene injerencia alguna en cuanto a la administración de tales predios.

COMPETENCIA DEL DADEP

El Departamento Administrativo de la Defensoría Del Espacio Público (en adelante DADEP), sin perjuicio de otras funciones, en materia de bienes inmuebles del Distrito Capital de Bogotá, con fundamento en lo previsto por el literal a) del artículo 7º del Acuerdo 018 de 1999 expedido por el Concejo de Bogotá, se encarga de diseñar, organizar, operar, controlar, mantener, reglamentar y actualizar el Inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital, que se compondrá de dos capítulos básicos: Espacio Público y Bienes Fiscales del nivel central. Todos

¹ Información extractada del oficio 2015EE149395 (proceso Forest 3169961 del 12 de agosto de 2015) suscrito por la Dra. Sandra Yolima Guerra Castañeda, Directora de Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente durante el año 2015.



los bienes constitutivos del Espacio Público y del patrimonio inmueble del Distrito Capital, aparecerán en un registro computarizado a través de un sistema de información geográfica y de una base de datos referida a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante identificación en mapa digital y acudiendo a los recursos más modernos que ofrezca la técnica.

En esa medida, los predios Tequendama 3 y 4 ubicados en el Municipio de Soacha (Cundinamarca) - ambos son *bienes fiscales de propiedad del Distrito Capital de Bogotá* los cuales se encuentran incorporados en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público - SIDEPE bajo los Registros Únicos del Patrimonio Inmobiliario: RUPI No. 2 - 1417 y 2 - 1433, tal como ya se explicó anteriormente.

ANÁLISIS - CONCEPTO JURÍDICO

Los predios Tequendama 3 y Tequendama 4 ubicados en el Municipio de Soacha (Cundinamarca) - ambos son *bienes fiscales de propiedad del Distrito Capital de Bogotá*, en consecuencia, son susceptibles de ser *enajenados* conforme con las normas legales vigentes. No sobra mencionar que los bienes de uso público son inalienables de conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política de 1991.

Por disposición expresa del artículo 1º del Decreto Distrital 626 de 2007 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá (norma que se encuentra vigente), los predios Tequendama 3 y 4 ubicados en el Municipio de Soacha (Cundinamarca) son administrados por la Empresa de Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá (EAB - ESP).

Teniendo en cuenta los planteamientos antes efectuados, esta Oficina Asesora Jurídica del DADEP procederá a absolver los interrogantes planteados en la consulta. Los dos primeros interrogantes por su interrelación se contestarán de manera simultánea.

- ¿Existe alguna norma que exija autorización del DADEP para que las Entidades del nivel central de la Alcaldía Mayor de Bogotá, puedan ofrecer los predios para enajenación de los mismos? Por favor relacione la norma que establece tal exigencia.
- Si efectivamente, se requiere autorización de su parte para que ésta Secretaría ofrezca los predios aludidos a la CAR, por favor infórmenos si se requiere algún procedimiento especial, y ¿cómo lo podríamos surtir?

R/ Está claro que los predios Tequendama 3 y 4 son *bienes fiscales de propiedad del Distrito Capital de Bogotá – Nivel Central* y que geográficamente se encuentran ubicados en el Municipio de Soacha (Cundinamarca).

Los "*bienes fiscales*", de conformidad con la definición legal adoptada por el parágrafo 1º del artículo 139 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia): "*Para efectos de este Código se entiende por bienes fiscales, además de los enunciados por el artículo 674 del Código Civil, los de propiedad de entidades de derecho público, cuyo uso generalmente no*

gnc



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
El Departamento Administrativo de la
Defensa del Estado Ciudadano

pertenece a todos los habitantes y sirven como medios necesarios para la prestación de las funciones y los servicios públicos, tales como los edificios, granjas experimentales, lotes de terreno destinados a obras de infraestructura dirigidas a la instalación o dotación de servicios públicos y los baldíos destinados a la explotación económica.”

De otra parte, en el ordenamiento jurídico colombiano no existe definición legal del término “*enajenación*”.

Dado que de acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano y la doctrina nacional colombiana no existe definición legal, ni claridad en cuanto al término “*enajenación*”, recurrimos al Diccionario de la Lengua Española (DRAE), 23ª edición del año 2014 y resulta que tal término sí se encuentra registrado. Por “*enajenación*” se entiende: “1. F. Acción y efecto de enajenar o enajenarse”; y por “*enajenar*” se entiende: “1. Tr. Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos. (...)”.

En consecuencia con lo anterior, el “*Contrato de Permuta*” obviamente es un acto de “*enajenación*” porque existe transferencia del derecho de dominio de un sujeto de derecho a otro a cambio de una contraprestación que se paga en especie o cuerpo cierto.

El reconocido doctrinante colombiano José Alejandro Bonivento Fernández en su obra² expresa respecto a la permuta en la contratación estatal: “(...) *La Ley 80 de 1993, que no cita el contrato de permuta, tampoco lo excluye. Esto es, la permuta estatal se celebrará en todos los casos en que las entidades mencionadas en el artículo 2º de dicha ley cambien cosas muebles e inmuebles. Lo expuesto en la Ley 80, relacionado con la compraventa, es de recibo para la permuta estatal.*”

Ahora bien, el Código Civil colombiano, que se aplica a la contratación estatal por remisión expresa del inciso primero del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, regula el contrato de permuta o permutación en su Título XXIV, artículos 1955 a 1958 en los siguientes términos:

“TITULO XXIV.

DE LA PERMUTACION

ARTICULO 1955. DEFINICION DE PERMUTA. *La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.*

ARTICULO 1956. PERFECCIONAMIENTO DE LA PERMUTA. *El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública.*

ARTICULO 1957. OBJETO Y CAPACIDAD. *No puede cambiarse las cosas que no pueden venderse. Ni son hábiles para el contrato de permutación las personas que no son hábiles para el contrato de venta.*

² Bonivento Fernández, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales. Editorial Librería Del Profesional, décima quinta edición, 2002. * En las páginas 341 a 348 desarrolla el Contrato de Permuta.

ARTICULO 1958. APLICACION DE LAS NORMAS SOBRE LA COMPRAVENTA A LA PERMUTA.
Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.”

En cuanto a las normas distritales de Bogotá D.C. tenemos que el Concejo de Bogotá mediante el actual Plan Distrital de Desarrollo “Bogotá Mejor Para Todos”, contenido en el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, en su artículo 120, inciso cuarto, sobre la gestión de sedes administrativas otorgó expresa autorización al Alcalde Mayor de Bogotá para *enajenar a título oneroso los bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito Capital de Bogotá*, que no sean necesarios para el funcionamiento administrativo de las entidades distritales.

Mediante el Decreto Distrital 85 del 1º de marzo de 2017 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá, en su artículo 1º, se delegó en los/as Secretarios/as de Despacho, Directores/as de Departamentos Administrativos y de Unidades Administrativas Especiales con y sin Personería Jurídica, Gerentes, Presidentes/as y Directores/as de Establecimientos Públicos, de Empresas Industriales y Comerciales del Distrito, Sociedades de Economía Mixta, Sociedades entre Entidades Públicas, Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios incluidas las Oficiales y Mixtas, Empresas Sociales del Estado, Rector/a del Ente Universitario Autónomo y Veedor/a Distrital, la facultad para enajenar a título oneroso los bienes inmuebles fiscales que sean de propiedad de las entidades y organismos bajo su dirección y representación, y que no sean necesarios para su funcionamiento administrativo, previo estudio y sustentación jurídica y técnica que fundamente dicha enajenación. Hay que tener claro que el Decreto 85 de 2017 tiene vigencia únicamente durante el periodo de vigencia del Plan Distrital de Desarrollo adoptado mediante el Acuerdo Distrital 645 de 2016.

Por todo lo expuesto, el DADEP NO debe emitir autorización alguna, en la medida que con fundamento en lo dispuesto por el inciso cuarto del artículo 120 del Acuerdo 645 de 2016 aprobado por el Concejo de Bogotá y el artículo 1º del Decreto Distrital 85 de 2017 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá, todas las entidades distritales enunciadas en dicha norma (incluida la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA) tienen delegación expresa del Alcalde Mayor de Bogotá para enajenar a título oneroso los bienes inmuebles fiscales que sean de propiedad de las entidades y organismos bajo su dirección y representación, y que no sean necesarios para su funcionamiento administrativo, previo estudio y sustentación jurídica y técnica que fundamente dicha enajenación.

En conclusión, la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, actuando como delegada del Alcalde Mayor de Bogotá, tiene la libertad y autonomía para ofrecer los predios Tequendama 3 y 4 a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y adelantar la negociación del contrato de permuta cumpliendo todas las normas legales vigentes. También puede vender tales predios cumpliendo todas las normas legales vigentes.

- Aparte de dicha exigencia, si existe, ¿Qué otro tipo de autorización o procedimiento se debe surtir con el fin de efectivizar la permuta de los predios Tequendama 3 y 4, por el predio cuya ficha se adjunta, ubicado en el barrio El Tunal de Bogotá?

ENC



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Departamento de Asesoría Jurídica
Debercivica.net | Estación Plátano

R/ Previo a que un notario público autorice cualquier escritura pública de enajenación (venta, permuta, etc.) de un bien inmueble, dicho predio debe estar "perfecto" en cuanto a su saneamiento jurídico, tan solo por mencionar algunos temas relevantes, por ejemplo deben estar correctas las áreas, cabida y linderos, los folios de matrícula inmobiliaria, que la cadena traditicia de los predios no presente problemas, contar con los respectivos estudios de títulos, etc., etc.

Justamente a esto se refiere el parágrafo 1º del artículo 1º del Decreto Distrital 085 de 2017 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá, de acuerdo con el cual: *"Para el cumplimiento de la facultad delegada, deberán cumplirse estrictamente las disposiciones legales y reglamentarias regulatorias de la enajenación de los bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas, así como agotar los requisitos, procesos y procedimientos fijados por la normativa vigente sobre la materia."*

- Estos predios Tequendama 3 y 4, adeudan los impuestos correspondientes a los años 2012 a la fecha, ¿Cómo se debe surtir el proceso de saneamiento de los mismos, para la transferencia a la CAR?

R/ Previo a que un notario público autorice cualquier escritura pública de enajenación (venta, permuta, etc.) de un bien inmueble, dichos predios debe estar a paz y salvo por concepto de todos los impuestos y contribuciones que recaigan sobre los mismos.

Como lo sabe la Dirección Legal Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, en la actualidad existe un conflicto negativo de competencias entre entidades distritales relacionadas con el pago de los impuestos prediales respecto de los predios Tequendama 3 y 4 que se espera sea resuelto prontamente con el concurso de la Secretaría Jurídica Distrital.

RECOMENDACIONES DEL DADEP FRENTE A LA ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES

Cuando se realice la enajenación (venta, permuta, etc.) de un bien fiscal se debe garantizar el cumplimiento irrestricto de las leyes 9ª de 1989 (ley de Reforma Urbana), artículo 37, etc., 388 de 1997 (ley de Ordenamiento Territorial) y demás normas vigentes aplicables en cuanto a que se respete la "destinación" de los bienes inmuebles cuando éstos fueron adquiridos por las entidades estatales previa declaratoria de algún motivo de utilidad pública o interés social.

Hay que tener presente que fue el antiguo Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente - DAMA (en la actualidad Secretaría Distrital de Ambiente - SDA) la entidad distrital que adquirió los predios Tequendama 3 y 4 con el objeto de continuar con la ejecución del programa de descontaminación del Río Bogotá y para desarrollar el proyecto denominado Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Canoas - PTAR Canoas. Luego la SDA debe verificar si se materializó sí o no la destinación de los predios adquiridos para tal fin.

Igualmente, se sugiere revisar la sentencia del Consejo de Estado respecto a la descontaminación del Río Bogotá en esta materia específica para verificar si se dispuso algo allí respecto a estos dos predios.

- 6/7 -

64C

En cumplimiento del Acuerdo 18 de 1999 aprobado por el Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 138 de 2002 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá, la escritura pública de venta, permuta, etc. y los folios de matrícula inmobiliaria (con inscripción de la escritura pública respectiva de venta, permuta, etc.) deberán ser remitidos oportunamente a esta entidad según los protocolos y formatos establecidos para el efecto por la Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP para poder actualizar (incorporar y desincorporar) en tiempo real los bienes fiscales de propiedad del Distrito Capital de Bogotá en el Inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital y en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público - SIDEPA 2.0.

Finalmente, reiteramos que el DADEP en cumplimiento de los principios de la función administrativa y en atención a la colaboración interinstitucional le ofrece acompañamiento técnico y jurídico a la Secretaría Distrital de Ambiente en estos temas de enajenación de bienes fiscales del Distrito capital de Bogotá.

El presente concepto no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, en los términos del artículo 28 de la Ley 1755 de 015, que sustituyó las normas de la Ley 1437 de 2011 - Código CPACA.

Por una Bogotá Mejor para Todos,



PEDRO ALBERTO RAMÍREZ JARAMILLO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

DATOS DE PRODUCCION Y ARCHIVO:

Proyectó:	Giovanni Herrera Carrascal <i>GHC</i>
Revisó y Aprobó:	Pedro Alberto Ramírez Jaramillo
Fecha	Junio 16 de 2017
Código Archivo:	1100800 - Conceptos Jurídicos
Anexos:	0 folios

C.C. Dra. **ANA LUCY CASTRO**
Directora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos
SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL, Carrera 8 No. 10 - 65 Palacio Liévano / 3813000

-7/7-

