



Radicado DADEP No. 20191100053071



Bogotá D.C., 05-04-2019
110 - OAJ

Doctora
ALEXANDRA NAVARRO ERAZO
Directora Distrital de Política e Informática Jurídica
SECRETARIA JURIDICA
Alcaldía Mayor de Bogotá
Carrera 8 No. 10-65
Bogotá

Cordial saludo,

Su Despacho formuló solicitud respecto de la vigencia del Decreto 934 de 1971, teniendo en cuenta la especialidad y la órbita funcional de su contenido. En ese sentido, procede este Departamento Administrativo a manifestar su posición al respecto.

El Decreto Distrital 934 de 1971 señala en el parágrafo del artículo 6° que *“las vías interiores, estacionamientos y áreas verdes públicas son de propiedad del Distrito Especial de Bogotá, pero su administración y conservación será de cargo de la sociedad JARDINES DE PAZ de la arquidiócesis de Bogotá, con el fondo perpetuo de conservación que se menciona más adelante.”* (Subrayas fuera de texto). Esta afirmación se ratifica en el artículo 7° denominado DERECHOS DE PROPIEDAD DE LOS DUEÑOS DE LOS LOTES, al señalar lo siguiente:

“c. DERECHOS SOBRE LAS VIAS Y ZONAS PÚBLICAS. No concederá servidumbre ni el derecho de inhumación a ningún propietario de lote que pretenda utilizar para ello, cualquier vía o sobre las áreas verdes públicas, calzadas o acera dentro de los Jardines. Tales áreas serán utilizadas únicamente como medios de acceso a los Jardines o edificios, puesto que el Distrito Especial de Bogotá es su propietario.” (Subrayas fuera de texto).

Como puede apreciarse, el Decreto 0934 de 1971 fue claro con respecto a la propiedad de determinados suelos al reconocerlos como de propiedad pública. Incluso, reguló materias asociadas a manejo de derechos reales como el de servidumbre al negarlas, bajo el entendido que los suelos ya referidos se consideraba propiedad pública con la promulgación del decreto. En tal sentido, el decreto constituyó como condición legal incorporada en las escrituras de venta de los lotes (artículo 17° parágrafo), la obligación

Cra 30 No. 25-90 Piso 15
Bogotá D.C. Código Postal 111311
PBX 3822510
www.dadep.gov.co
Info Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CORPORACIÓN PÚBLICA
REGISTRADA EN EL MUNICIPIO DE BOGOTÁ

de cumplimiento de la reglamentación contenida en el Decreto 0934 de 1971 tanto para el comprador como para sus causahabientes.

Siguiendo la lógica anterior, el DADEP llevó a cabo una toma de posesión mediante el Acta No. 1506 del 16 de junio de 2001, con la cual se anuló y reemplazó el acta de toma de recibo provisional No. 043 del 27 de abril de 1.987, situación que a la fecha no ha variado.

La toma de posesión se realizó con base en los planos U-126/4, U-126/4 -1, U-126/4-2, U-126/ 4-3 y el Decreto 0934 de agosto 17 de 1971 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.E.

De lo anterior se desprende que los suelos definidos como de propiedad del Distrito Especial de Bogotá en el Decreto 0934 de 1971, descritos técnicamente en la actualidad en el RUPI 189, están consolidados como espacio público, si bien las acciones para su recuperación física y la transferencia solemne de su título de propiedad aún no se hubiere terminado. Solo así puede entenderse que hubiese operado el mecanismo de distribución de cargas y beneficios insipiente que proponía el Decreto 0934 de 1971 al reglamentar la asignación de la propiedad pública de dichos suelos, su manejo y administración al interior del parque cementerio, y las restricciones legales que incorporó en los contratos de compraventa de los lotes destinados a las tumbas.

Para el DADEP es claro que los derechos urbanísticos en cabeza de la persona de derecho privado propietaria inicialmente del predio en mayor extensión donde funciona el parque cementerio Jardines de Paz, se consolidaron. Esto, mediante las ventas a terceros de los espacios para tumbas y el desarrollo del proyecto del cementerio, lo cual es un hecho notorio. Por ende, las implicaciones sobre la destinación final de los suelos reconocidos en el Decreto 0934 como de propiedad del actual Distrito Capital no pueden ser desconocidas. Esto desplaza la discusión acerca de la vigencia de dicha norma, centradas inicialmente en la vocación y consolidación de dicho espacio público (y su consecuente y necesaria titulación), hacia las posibilidades de gestión del espacio público.

No hay que olvidar que figuras como el Fondo de Mantenimiento establecido en el artículo 13° del Decreto 0934 y referido previamente en el artículo 6° del mismo Decreto, tienen vocación de perpetuidad, y por ende, subsisten jurídicamente, igual que las condiciones legales incorporadas en los contratos de venta de los lotes destinados a tumbas, al margen de la destinación urbanística de los suelos definidos en dicho Decreto como de propiedad pública.

Ahora bien, conforme a lo señalado en el oficio remitido por usted, la Secretaría Distrital de Planeación en calidad de máxima autoridad urbanística distrital ha conceptuado previamente lo siguiente:

Cra 30 No 25-90 Piso 15
Bogotá D.C. Código Postal 111311
PBX. 3822510
www.dadep.gov.co
Info: Línea 195


MEJOR PARA TODOS



“(…) el desarrollo urbanístico del predio correspondiente al Cementerio Parque jardines de Paz se encuentra en la actualidad sujeto a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que le adicionen, modifiquen y complementen, de tal suerte que para su desarrollo deberá cumplir con las cargas y obligaciones urbanísticas establecidas en dicho decreto, con el objetivo de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido para la ejecución del Plan de Ordenamiento Zonal del norte de la ciudad.

De acuerdo con lo expuesto, dadas las exigencias desde el punto de vista urbanístico contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, en concepto de esta Secretaría el Decreto Distrital 0934 de 1971 no se encuentra vigente frente a los aspectos urbanísticos que deben orientar el desarrollo del cementerio Jardines La Paz.” (sic).

En opinión de este Departamento, es claro que la propuesta urbanística que pretende implantar la ciudad sobre los suelos objeto de reglamentación en el Decreto 088 de 2017 - entre los cuales se encuentran los terrenos definidos en el Decreto 0934 de 1971- ha cambiado con relación a la propuesta original que contenía la norma de 1971. Por ende, la gestión actual de dichos suelos está sujeta a lo dispuesto en el Decreto 088 de 2017 y las normas que lo adicionen, modifiquen y complementen. Al respecto, la falta de consolidación de los títulos de propiedad de tales suelos en cabeza de la Administración Distrital plantea la necesidad de establecer una estrategia para su gestión futura, tomando como marco de ejecución lo dispuesto en la reglamentación del proyecto “*Ciudad Lagos de Torca*”.

La adopción del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte denominado “*Ciudad Lagos de Torca*”, incide directamente en la forma como el suelo existente al interior del ámbito de delimitación del Plan puede ser gestionado actualmente. El artículo 6º, numeral 17 del Decreto 088 de 2017 (adicionado por el Decreto Distrital 425 de 2018, artículo 2º) define como unidades funcionales principales a los planes parciales. Este es el caso del parque cementerio Jardines de Paz, cuyo suelo quedó incluido dentro de la predelimitación del Plan Parcial N° 33, motivo por el cual, entendemos que la habilitación del suelo está supeditada al trámite de formulación de dicho plan parcial (esto aplica tanto para el suelo de naturaleza privado como para el suelo público), al tenor de lo señalado por la Secretaría Distrital de Planeación en el concepto que usted refiere con la comunicación de la referencia.

En tal sentido, apreciamos que el Decreto Distrital 088 de 2017, artículo 75º establece reglas claras para el planeamiento y la gestión de los suelos vinculados a usos dotacionales como es el caso del cementerio Jardines de Paz:

“ARTÍCULO 75°. Aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo para inmuebles con uso dotacional en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

Los instrumentos de planeamiento y gestión para los usos dotacionales de escala zonal, urbana y metropolitana, en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, se aplicarán con base en los Decretos Distritales 430 de 2005, 1119 de 2000, 276 de 2004 y 079 de 2015, o aquellos que los modifique o sustituya, bajo los siguientes criterios:

1. Usos dotacionales localizados dentro de la delimitación de Planes Parciales:

Los inmuebles con uso dotacional que se encuentren localizados en el ámbito de aplicación de Planes Parciales de desarrollo, independientemente de su condición jurídica-urbanística de conformidad con el Plano No. 13 “Delimitación de Planes Parciales” del presente decreto, se regirán por las siguientes disposiciones:

1.1. Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido con la totalidad de sus obligaciones urbanísticas se considerarán consolidados.

Estos inmuebles tendrán derecho a un manejo diferenciado en el Plan Parcial, en el que se les aplicará la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente sin necesidad de aportar al reparto de cargas y beneficios o con una norma diferente, participando del reparto de cargas y beneficios.

1.2. Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido como mínimo con el 80% de las obligaciones urbanísticas establecidas en dichos actos podrán acogerse a una licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento.

Cumplidos los requisitos de la licencia urbanística en modalidad de saneamiento, estos inmuebles tendrán derecho a un manejo diferenciado en el Plan Parcial en el que se les aplicará la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente sin necesidad de aportar al reparto de cargas y beneficios o con una norma diferente, participando del reparto de cargas y beneficios.

1.3. Los inmuebles con uso dotacional existentes que no cuenten plan de regularización y manejo aprobado o actos administrativos expedidos por las autoridades competentes o no hayan cumplido con por lo menos el 80% de sus obligaciones urbanísticas, no se considerarán consolidados. En consecuencia deberán participar del sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial y deberán desarrollar las acciones de mitigación para evitar impactos urbanísticos negativos en el respectivo plan parcial, con base en el artículo 76 “Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales” del presente decreto.

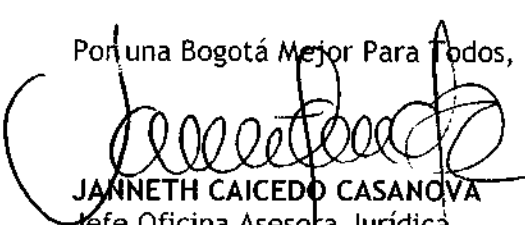


1.4. Los usos dotacionales nuevos deberán desarrollar las acciones de mitigación para evitar impactos urbanísticos negativos en el respectivo plan parcial con base en el artículo 76 "Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales" del presente decreto y no requieren del desarrollo de un instrumento de planeamiento complementario con posterioridad diferente de las respectivas licencias urbanísticas, conforme con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012."

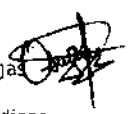
De conformidad con lo anterior, este Departamento Administrativo encuentra necesario que en el marco de la formulación del plan parcial en cuyo ámbito de delimitación se incluyan los suelos referidos (identificados inicialmente en el Decreto 0934 de 1971 como de propiedad del actual Distrito Capital y que se reconocen actualmente como espacio público), se proceda a acordar una estrategia de saneamiento inmobiliario y gestión de dichos suelos en función de las alternativas que la autoridad urbanística competente habilite, conforme a la aplicación del Decreto 088 de 2017, reconociendo la vigencia de esta última norma para la gestión y habilitación final de los suelos previamente consolidados como espacio público en el parque cementerio Jardines de Paz para la implantación del espacio público propuesto por el Distrito Capital en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca". En tal caso, y siguiendo los lineamientos de espacio público de la ciudad, el espacio público que reconoce el DADEP actualmente no podrá ser disminuido en cantidad o calidad en ningún caso.

Como quiera que la propiedad inmobiliaria de los suelos ya referidos anteriormente no ha sido transferida al Distrito Capital hasta el momento y dado que la formulación del plan parcial respectivo se espera sea formulado en breve, las acciones de saneamiento predial se podrán ajustar a los cronogramas de ejecución del plan parcial que se formule, previo reconocimiento en la formulación adoptada, de la necesidad de habilitar y recuperar de forma prioritaria el espacio público que pudiera ser objeto de invasión actualmente, en procura de salvaguardar el derecho de los habitantes al disfrute efectivo de dichos suelos, hasta tanto no se implanten las propuestas urbanísticas definidas en el proyecto "Ciudad Lagos de Torca".

Por una Bogotá Mejor Para Todos,


JANNETH CAICEDO CASANOVA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

DATOS DE PRODUCCION Y ARCHIVO:

Proyectó: Oscar Eduardo Gómez Rojas 
Fecha: Abril de 2019
Código Archivo: 1100800 - Conceptos Jurídicos
Anexos: 0 folios

Cra 30 No 25-90 Piso 15
Bogotá D.C. Código Postal 111311
PBX 3822510
www.dadep.gov.co
Info Línea 195

