

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20181100085401



Bogotá D.C., 09-07-2018  
110-OAJ

CORRESPONDENCIA

Señor  
**NICOLÁS TORO GARCÉS**  
Calle 145A No. 19 - 59 - Apartamento 507  
Tel: 320 204 7544  
Bogotá

REFERENCIA: Radicado DADEP No. 2018-400-010841- 2  
ASUNTO: Concepto jurídico sobre las zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.  
Artículos 275 y 276 del POT de Bogotá (entre otras normas)

Sr. Toro Garcés

En su calidad de ciudadano formuló derecho de petición, en los siguientes términos:

*¿Estaría facultado el urbanizador, para adelantar en una zona de cesión, que no ha sido entregada materialmente, pero que desde el registro de la escritura de urbanización es propiedad del Distrito, y por lo tanto Espacio Público, actividades privadas comerciales, específicamente la promoción de un proyecto inmobiliario que será desarrollado en otra ciudad?*

En ese orden de ideas, en el marco de la petición - consulta jurídica presentada por usted, procedemos a dar respuesta al interrogante formulado.

Pues bien, dentro de los bienes de uso público, se encuentran las cesiones obligatorias gratuitas o también llamadas cesiones gratuitas o también llamadas áreas públicas objeto de cesión o también llamadas cesiones urbanísticas obligatorias<sup>1</sup>, las cuales están consagradas en un conjunto de normas nacionales y distritales.

<sup>1</sup> Las cesiones urbanísticas o cesiones obligatorias o áreas de cesión pública obligatoria, o también llamadas cesiones obligatorias gratuitas, apropiando la jurisprudencia de la Corte Constitucional proferida al respecto {Corte Constitucional, sentencias C – 295 de 1993, M.P. Carlos Gaviria Díaz y C – 495 de 1998, M.P. Antonio Barrera Carbonell, sin perjuicio de otras}, en mi concepto: “*corresponden a la contraprestación o carga que les corresponde asumir a los propietarios o promotores de una actuación urbanística cuando adelantan proyectos urbanísticos que han sido aprobados por las autoridades competentes y se materializa en cumplir las obligaciones específicas de entregar, dotar, escriturar y registrar tales áreas de terreno con destino a la conformación del espacio público, a título gratuito a favor del Estado, léase el municipio o distrito con jurisdicción en el territorio específico en donde se adelanta el respectivo proyecto, según las normas vigentes*”. Herrera Carrascal, Giovanni José, 2017, *La Función Ecológica de la Propiedad*. Editorial Gustavo Ibáñez, pág. 105 – 106.



A nivel nacional, las *cesiones obligatorias gratuitas* o también llamadas *cesiones urbanísticas obligatorias* se encuentran consagradas en la Ley 9ª de 1989, artículo 7º, Ley 388 de 1997, artículos 37 y 117, los Decretos Reglamentarios 1504 de 1998 y 1469 de 2010, hoy en día compilados y derogados por el Decreto Nacional 1077 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*, entre otras normas vigentes.

A nivel del Distrito Capital De Bogotá, las cesiones obligatorias gratuitas también se encuentran reguladas por un conjunto amplio de normas, entre ellas, tal vez las más importantes son las previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT de Bogotá) contenidas actualmente en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus desarrollos normativos, que consagra específicamente lo siguiente:

**“Artículo 275. Escritura de constitución de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos (artículo 265 del Decreto 619 de 2000).**

*En la escritura pública de constitución de la urbanización, barrio o desarrollo urbanístico, se deberá incluir una cláusula que exprese que este acto, por sí mismo, implica la cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de las áreas públicas. Las áreas públicas objeto de este tipo de cesión deberán ser demarcadas por localización, alinderación y amojonamiento con base en el plano aprobado en la escritura pública y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a la Defensoría del Espacio Público del Distrito Capital para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación. Una vez la escritura sea registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta entidad procederá a abrir los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada una de las cesiones respectivas”.*  
(Subrayado y negrillas fuera del texto original)

**“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. (...)”* (Subrayado y negrillas fuera del texto original)

Adicionalmente, en la actualidad, la materia también se rige por el Decreto Distrital 545 de 2016 *“Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones”.*

De los textos anteriormente se entiende de forma contundente, que las zonas de cesión obligatoria en el Distrito Capital de Bogotá, es decir, las zonas de uso público se encuentran

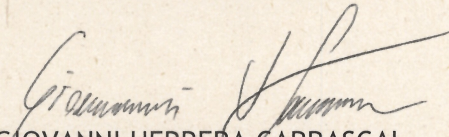
afectas al espacio público desde el momento en que quedan señaladas como tal en el documento de constitución del proyecto (licencia urbanística aprobada por la autoridad urbanística competente), de ahí que no pueden ser desnaturalizadas para perseguir usos o provechos privados o particulares.

Ahora bien, hay que traer a colación que de acuerdo con el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 de Colombia, según el cual: *“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.”*

Adicionalmente, se debe precisar que al estar destinadas las zonas de cesión a la constitución del espacio público de Bogotá, las mismas le dan prevalencia al interés general sobre el interés particular. Además, a nivel distrital el artículo 21 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016-2020 *“Bogotá Mejor para Todos”*, que contiene el pilar *“Democracia Urbana”*, cuyo objetivo es *“(…) incrementar y mejorar el espacio público, el espacio peatonal y la infraestructura pública disponible para los habitantes y visitantes de Bogotá mediante la ejecución de programas orientados a materializar el principio constitucional de igualdad de todos ante la ley y la primacía del interés general sobre el particular; además de fomentar el cuidado ciudadano e institucional del entorno construido, el espacio público y el ambiente natural para aumentar el sentido de pertenencia y construir un proyecto de ciudad compartido. (...)”*

Ahora bien, de todo lo dicho anteriormente, se concluye que las zonas de cesión que constituyen el espacio público de Bogotá D. C. son un escenario a disposición de todos, en el cual prevalece el interés general sobre el interés particular - por disposición constitucional -, por ende, compromete tanto a las autoridades como a los particulares el propósito común de preservarlo y protegerlo. Siendo así, los urbanizadores NO se encuentran facultados para usar estas zonas de espacio público para desarrollar actividades privadas comerciales, como lo sería la actividad de promoción de proyectos inmobiliarios que se están desarrollando en otras ciudades del país.

Por una Bogotá Mejor Para Todos,



GIOVANNI HERRERA CARRASCAL  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyectó: Daniela Rosero Melo  
Revisó: Giovanni Herrera Carrascal  
Fecha: Julio de 2018  
Código de archivo: 1100800 - Conceptos Jurídicos