

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20221100042623

**\*20221100042623\***

Bogotá D.C., 30-06-2022  
110

**MEMORANDO**

**PARA:** ANGELA ROCIO DÍAZ PINZÓN  
Subdirectora de Registro Inmobiliario

**DE:** CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

**ASUNTO:** Revisión proyecto de resolución para la declaratoria de dos bienes baldíos urbanos, ubicados en la Unidad de Actuación Urbanística 4 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”.

**REFERENCIA:** Memorando 20222010033023

Apreciada Dra. Ángela:

De manera atenta, La Oficina Asesora Jurídica del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público dando cumplimiento a las funciones y competencias asignadas a esta Oficina Asesora Jurídica, en especial a la prevista en el numeral 3 del artículo 3º del Decreto Distrital 138 de 2002 referente a: “3) *Estudiar, elaborar y conceptuar sobre los (...) actos administrativos que deba expedir, celebrar, proponer o conceptuar por parte del Departamento, y que sean sometidos a su consideración.*”, da respuesta a la solicitud de la referencia.

De acuerdo con lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica se pronuncia en los siguientes términos:

Sea lo primero recordar a la Subdirección de Registro Inmobiliario que desde el pasado 07 de marzo de 2022 se remitieron las observaciones de esta Oficina Asesora en relación con la necesidad de elaborar un procedimiento para la declaratoria de bienes baldíos urbanos, como en su momento nos fue informado. Por tal motivo, las consideraciones aquí desarrolladas no desatienden los comentarios efectuados sobre la materia en dicha oportunidad.

De otro lado, se aprecia que en los documentos remitidos para estudio en formato PDF consistentes en los proyectos de resoluciones de declaratoria ya referidos en el asunto de la presente

comunicación, si bien se refieren las normas citadas en el correo de la OAJ del pasado 07 de marzo de 2022 en relación con las normas de procedimiento nacionales para la declaratoria de bienes baldíos urbanos, al mismo tiempo no se aprecia en los proyectos de resoluciones, lo siguiente.

1. No se identifica un análisis de las condiciones en las que participa el predio en el marco del plan parcial de renovación urbana TRIANGULO DE FENICIA”, como tampoco el decreto que reglamentó la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística N° 4 que usted menciona en su solicitud, como también lo señala la Superintendencia de Notariado y Registro (turno 2022-45107) al expedir el certificado de carencia registral para el predio con CHIP AAA0273KXKC y para el predio con CHIP AAA0273KXJZ (turno 2022-45033).

Esto se torna relevante en la medida en que de la lectura de las consideraciones del proyecto de acto administrativo parece desprenderse que el predio es ocupado por Bogotá Distrito Capital según los mismos certificados de carencia registral, pero esta información debe ser primero verificada en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia” que le sirve de marco normativo para el desarrollo urbanístico de dichos predios. Lo anterior, debido a lo señalado en el Concepto N° 1592 de 2004 De la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado (Consejeros Ponentes: Enrique José Arboleda Perdomo y Gustavo Aponte Santos) del cuatro (4) de noviembre de 2004. Se explica en dicho pronunciamiento que los ocupantes de los predios antes de la entrada en vigencia de la ley 137 de 1959 pueden pedir que se les venda el predio.

Como quiera que esta información es parte del componente de Diagnóstico de la formulación del plan parcial, es decir, es en el estudio de gestión social del Documento Técnico de Soporte del PPRU donde se aprecia si el predio estaba ocupado antes de ser gestionado el suelo para el PPRU y la UAU, y si esa ocupación es anterior a la fecha indicada atrás, se considera necesario para garantizar la seguridad jurídica de la actuación del DADEP, tener claro estos aspectos antes de emitir las resoluciones de la referencia.

Es claro que por tratarse de un plan parcial en la modalidad de redesarrollo, el suelo público pudo ser relocalizado y posiblemente la destinación final de la localización original de dichos predios sea igualmente pública, por lo que el suelo deba ser declarado baldío urbano y utilizado conforme a lo ordenado en el plan parcial de renovación urbana en comento, pero ello no obsta para dar seguridad jurídica a la actuación del DADEP frente a posibles derechos de particulares por las condiciones anotadas. Se entiende que es el plan parcial de renovación urbana el instrumento idóneo para garantizar posibles expectativas de derecho a ocupantes mediante el modelo de reparto de cargas y beneficios y el plan de gestión social del mismo, pero no se puede olvidar que la declaratoria como propiedad pública del bien inmueble la estaría efectuando el DADEP; razón de más para tener la seguridad de que el futuro acto administrativo no está lesionando intereses o derechos de particulares.

Todo lo anterior se deriva del hecho de que el proyecto de acto administrativo se fundamenta en la aplicación por extensión de la ley 137 de 1959, referida en el artículo 123 de la ley 388 de 1997.

2. Se asume que tanto el decreto de plan parcial de renovación urbana como el decreto reglamentario de la unidad de actuación urbanística N° 4 mencionan la destinación final del suelo donde se ubican los dos predios, por lo que se estima que refiera la misma en los antecedentes del proyecto de resolución, para dar claridad a la destinación específica que dicho suelo tiene por decretos distritales.

Este concepto se emite, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece que *“salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”*.

Cordialmente,



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**



Proyectó: Oscar Eduardo Gómez Rojas– Abogado contratista OAJ.  
Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena- Jefe OAJ  
Fecha: Junio de 2022  
Código de archivo: