

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20221100048911

**\*20221100048911\***

Bogotá D.C, 18-04-2022  
110

Correo electrónico

Doctora:

**PAULA JOHANA RUÍZ QUINTANA**

Directora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos

Secretaría Jurídica Distrital

[pjruiq@secretariajuridica.gov.co](mailto:pjruiq@secretariajuridica.gov.co)

Ciudad

**Asunto.** Solicitud de concepto de vigencia de norma artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019.

**Radicado.** 20222030011013

Estimada Paula Ruiz,

De manera respetuosa y en virtud de lo contemplado en la Resolución 088 de 2018<sup>1</sup>, solicito se emita pronunciamiento sobre la vigencia del artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019 *“Por el cual se establece el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*, proferido por el entonces Alcalde Mayor, Enrique Peñalosa en gobierno con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y las Secretarías Distritales de Gobierno, Planeación, Cultura, Recreación y Deporte, Movilidad y del Hábitat

---

<sup>1</sup> “Por la cual se expiden los lineamientos para la revisión y trámite de los proyectos de actos administrativos y demás documentos que debe suscribir, sancionar y/o expedir el Alcalde Mayor; así como el procedimiento para determinar la vigencia de los decretos, resoluciones, directivas y circulares del Alcalde Mayor”

En ese orden de ideas y dado que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público participó en la elaboración del precitado Decreto Distrital, se procede a emitir el concepto de que trata el numeral 2.1 del artículo 2 de la Resolución 088 de 2018.

Sea lo primero en señalar que la solicitud tiene origen en la consulta formulada por la Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, quien con radicado n.º 20222030011013 indicó lo siguiente:

*“(…) es claro para esta Subdirección que el artículo 16 en mención del Decreto Distrital 845 de 2019 establece la obligación para el urbanizador consistente en la comparecencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se constituye la urbanización, deber que se derivó de la aplicación de la normatividad nacional vigente; sin embargo, con posterioridad, se expide el Decreto Nacional 1783 de 2021, el cual señala que el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales; por lo que siendo el tema específico, reglamentado con posterioridad en una norma nacional, se entiende que se trata de una derogatoria tácita del inciso que refiere a la obligatoriedad de la comparecencia del DADEP al otorgamiento de la escrituración, quedando sin efecto dicha obligación en nuestro decreto distrital. Sin embargo, teniendo en cuenta que la norma nacional establece parámetros contrarios a lo establecido por la norma Distrital se solicita su pronunciamiento frente a la no vigencia de lo establecido por el artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019”.*

En tal sentido, debe indicarse que el artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019, señala:

***“Artículo 16º.- Escritura pública de constitución de urbanización. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura pública correspondiente deberá otorgarse por el propietario y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, autorizarse por el Notario y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.***

*La minuta escrita de constitución de urbanización, que implica el acto de cesión, se someterá a reparto entre las notarías del Círculo de Bogotá para que otorguen la escritura pública tanto al propietario como el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, este último, en señal de aceptación del espacio público generado y con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la entidad territorial. La falta de comparecencia del Distrito Capital a través del DADEP o la entidad que haga sus veces en la escritura de constitución de urbanización no transfiere la propiedad de las zonas de cesión a*

*favor del Distrito Capital, y en esa medida, el Distrito no figurará como propietario en la calificación que del acto realice la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*

*Adicionalmente, en la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita, de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.*

*Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá”. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)*

Sin embargo, el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021, indica lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, **sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.***

*En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.*

*Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público*

*acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.*

*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

*En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.*

*Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital (...)"*. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Con base en lo anterior, una vez se expidió el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021, que expresamente señala que no es necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital para la protocolización de la escritura pública mediante la cual se hará la incorporación de las áreas públicas, se entiende modificado el artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019 que reglamentaba la obligatoriedad de la concurrencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- en tales actos.

En efecto, se observa que el artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021 es una norma de carácter posterior, expedida en el marco de las facultades reglamentarias del Presidente de la República, que por su condición y naturaleza prevalecen sobre lo dispuesto por el artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019.

Por lo anterior, con ocasión de la expedición del artículo 33 del Decreto Nacional 1783 de 2021, en concepto de este despacho, se entienden sin vigencia los siguientes apartes tachados del artículo 16 del Decreto Distrital 845 de 2019:

*“Artículo 16º.- Escritura pública de constitución de urbanización. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura pública correspondiente deberá otorgarse por el propietario y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP–, autorizarse por el Notario y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

*~~La minuta escrita de constitución de urbanización, que implica el acto de cesión, se someterá a reparto entre las notarías del Círculo de Bogotá para que otorguen la escritura pública tanto al propietario como el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP–, este último, en señal de aceptación del espacio público generado y con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la entidad territorial. La falta de comparecencia del Distrito Capital a través del DADEP o la entidad que haga sus veces en la escritura de constitución de urbanización no transfiere la propiedad de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, y en esa medida, el Distrito no figurará como propietario en la calificación que del acto realice la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.~~*

*Adicionalmente, en la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita, de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.*

*Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP– acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP– o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá”.*

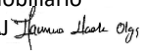

En los anteriores términos se emite el concepto de que trata el numeral 2.1 del artículo 2 de la Resolución 088 de 2018, quedando atentos a su pronunciamiento.

Cordialmente,



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Con copia a:       Angela Rocio Díaz Pinzón Subdirectora de Registro Inmobiliario  
Proyectó:       Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista OAJ   
Revisó:       Oscar Gómez – Abogado Contratista OAJ   
Fecha:       Abril de 2022  
Código de archivo: