

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20241300029821



Bogotá D.C, 2024-03-08  
130 OJ

Correo electrónico

Doctora  
**KARINA PAOLA GÓMEZ BERNAL**  
Directora Jurídica  
Secretaría de Gobierno  
[karina.gomez@gobiernobogota.gov.co](mailto:karina.gomez@gobiernobogota.gov.co)  
Ciudad

**Radicado:** 20234000251422 / 20231300157201 / 2024400036352

**Asunto:** Solicitud de concepto para inicio de trámite de unificación de criterios jurídicos.

Estimada doctora Karina, cordial saludo:

Esta Oficina Jurídica recibió la comunicación del asunto, mediante la cual indica que para poder dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 430 de 218, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 274 de 2023 es necesario contar con el concepto jurídico de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación. Al respecto me permito informarle que el mencionado concepto fue emitido mediante la comunicación SDP 2-2024-09685 del 21 de febrero de 2024, de la cual se anexa copia para su conocimiento y fines pertinentes. De igual manera, respecto del concepto jurídico de esta Oficina Jurídica, reiteramos el mismo en los siguientes términos:

Es relevante señalar que, tras un análisis detallado de los conceptos emitidos por la Secretaría Distrital de Planeación, que se recogen en el concepto SDP 2-2024-09685, especialmente el que se emitió a la Personería de Bogotá bajo el radicado 2-2022-194438, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público tiene discrepancias fundamentales con las conclusiones de dicha entidad, las cuales indican que las áreas mencionadas corresponden a zonas de cesión. En particular, la Secretaría se basa en ejercicios comparativos y análisis de planos para llegar a conclusiones respecto de áreas aproximadas. Sin embargo, las metodologías utilizadas generan resultados aproximados que, desde nuestra perspectiva, carecen de la precisión y certeza jurídica necesarias para una correcta identificación y clasificación de dichas áreas como zonas de cesión.

De la lectura del radicado 2-2022-194438, es posible concluir que la Secretaría Distrital de Planeación considera las áreas mencionadas como zonas de cesión con base en los siguientes argumentos:

- (i) Del ejercicio comparativo y del cuadro de áreas general señalado en el plano No. 109/4-2, se validó la sumatoria de las áreas específicas de uso público correspondiente a "vías vehiculares, vías peatonales y zonas verdes y comunales" contra la sumatoria de las categorías "parque equipamiento", "parque distrital", "vía" y "equipamiento" del ADMPLA de la SDP, encontrando un resultado o cifras aproximadas, como se muestra a continuación:

<b>TODO URBANISMO ADMPLA</b>	<b>Area</b>
Parque equipamiento	56.868,38
Parque	4.560,61
Via	96.901,56
Equipamiento	5.097,17
	<b>163.427,72</b>
<b>CUADRO GENERAL PLANO</b>	
Vias vehiculares	32.219,54
Vias peatonales	62.641,74
Zonas verdes y comunales	72.000,51
	<b>166.861,79</b>
	<b>3.434,07</b>

- (ii) Asimismo, considera la Secretaría Distrital de Planeación, comparadas las áreas de los sectores A y B (donde se localizan los dos predios de consulta) en sus zonas públicas, contra las categorías "parque distrital", "zona verde y comunal" y "vías" del ADMPLA, se evidencia igualmente una aproximación en sus valores:

SECTOR A	Area	Resumen	Area	Resumen ADMPLA	Area
Plan vial	9.059,30	Plan vial	10.058,30	Parque distrital	3.257,96
Manzanas	34.229,00	Zonas verdes	22.801,43	Zona verde y comunal	18.621,46
Zonas verdes	13.468,08	Vías vehiculares	11.434,32		21.879,42
Vías vehiculares	7.544,82	Vías peatonales	17.205,70	Vías	36.784,56
Vías peatonales	11.697,30		38.698,32		58.663,98
			61.499,75		
<b>SECTOR B</b>					
Plan vial	999,00				
Manzanas	16.894,75				
Zonas verdes	9.333,35				
Vías vehiculares	3.889,50				
Vías peatonales	5.508,40				

- (iii) En otras palabras, la Secretaría Distrital de Planeación señala que *“En cuanto a la definición de las zonas de espacio público dentro de los planos B 109/4 y B109/4- 2, se informa que se realizó un trabajo de caracterización de dichas zonas de acuerdo al dibujo en planta del plano y los polígonos vectorizados para la malla local, intermedia y arterial con fundamento en los polígonos de vectorización efectuados por la Secretaría Distrital de Planeación para la digitalización de la planoteca y se realizó un comparativo entre las áreas capturadas mediante la digitalización para este tipo de vías y las cuantificadas e indicadas en el cuadro general de áreas descrita en el plano B 109/4-2 ; logrando valores aproximados de acuerdo a las circunstancias de estado del plano, que dan una idea general de que esta vía señalada como CARRERA 83, (hoy CR 79) es de carácter vehicular y de cesión al distrito por parte del urbanizador en el ancho de 15,50 metros”.*

Dentro de los puntos críticos identificados en los conceptos emitidos por la Secretaría Distrital de Planeación, destacamos:

1. **Bases de aproximación y falta de certeza jurídica:** La SDP ha sustentado sus decisiones en ejercicios comparativos que ofrecen cifras aproximadas. Esta metodología no brinda la certeza jurídica necesaria para temas tan delicados como la determinación de áreas de cesión para efectos de su incorporación en el inventario del patrimonio inmobiliario del Distrito.

Al no existir claridad sobre el amojonamiento y la definición expresa de dichas áreas en los actos administrativos y en los planos expedidos por las autoridades competentes, la identificación de las áreas con base en ejercicios comparativos que ofrecen cifras aproximadas afecta la seguridad jurídica de las decisiones que debe adoptar este Departamento Administrativo.

En otras palabras, los ejercicios comparativos empleados por la SDP, basados en cifras aproximadas, no proporcionan la certeza jurídica necesaria para determinar las áreas de cesión y su incorporación al patrimonio inmobiliario del Distrito.

2. **Discrepancias en las áreas propuestas:** Al examinar la información proporcionada por la SDP, la Subdirección de Registro Inmobiliario ha identificado discrepancias entre las áreas de los sectores A y B y las presentadas por la SDP. Esta falta de coincidencia cuestiona la veracidad y precisión de la información brindada, y, por ende, pone en duda la justificación para la incorporación de los predios en cuestión.
3. **Imprecisión en la delimitación de áreas:** Es esencial que, para incorporar predios al inventario y al sistema de información del patrimonio inmobiliario del Distrito, las áreas estén claramente delimitadas y categorizadas conforme a los actos administrativos y planos de la autoridad competente. Las áreas identificadas como de cesión deben ser fácilmente reconocibles para garantizar la seguridad jurídica de propietarios y del distrito. Las estimaciones presentadas por la SDP no ofrecen esa claridad.
4. **Implicaciones de decisiones basadas en aproximaciones:** La determinación de áreas de cesión tiene implicaciones legales y económicas significativas para el Distrito y los propietarios. Decidir basándose en datos aproximados y sin un respaldo técnico y jurídico sólido es riesgoso. Además, las discrepancias identificadas entre el plano B 109/4-2 y los polígonos vectorizados, aunque sean aproximaciones, evidencian una falta de claridad y certeza sobre las áreas, lo cual puede dar pie a conflictos legales, litigios y reclamaciones judiciales o administrativas por parte de los propietarios de tales predios en el futuro.

Es imperativo que la Secretaría Distrital de Planeación considere en su análisis la relevancia y el rigor legal que exige el acta de toma de posesión, tal como se describe en el numeral 2.6 del artículo 2 del Decreto Distrital 072 de 2023:

*“da cuenta de la asunción de la tenencia material de las zonas de cesión o destinadas al uso público, debidamente amojonadas y con la denominación urbanística respectiva, definidas en los actos administrativos y los planos expedidos por la autoridad urbanística, por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP en aquellos eventos en que no es posible obtener voluntariamente la entrega material de dichas zonas por parte del urbanizador responsable y/o del titular de la respectiva licencia urbanística; o cuando se trata de zonas derivadas de una legalización de un asentamiento humano de origen ilegal”* (Subrayado fuera del texto original).

Este acto administrativo no solo documenta la asunción de la tenencia material de las zonas de cesión o destinadas al uso público, sino que también establece un marco legal preciso para la delimitación y categorización de dichas áreas, con base en actos administrativos y planos expedidos por la autoridad urbanística competente.

Por lo tanto, la precisión en la documentación y el cumplimiento riguroso de los requisitos legales y técnicos son esencial. Esto es especialmente relevante después de que se efectúa la toma de posesión, momento en el cual el Departamento

Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) inicia los procedimientos para la protocolización y el otorgamiento de la escritura de declaratoria de propiedad pública, conforme lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto Distrital 072 de 2023.

Por consiguiente, el procedimiento que lleva a cabo el DADEP debe carecer de ambigüedades y reflejar con precisión tanto la naturaleza como el amojonamiento de las zonas de cesión, asegurando de este modo la legalidad y legitimidad de la acción administrativa.

Adicionalmente, el párrafo del artículo 49 del mismo Decreto enfatiza la necesidad de que esta documentación se centre exclusivamente en bienes de uso público, claramente identificados en los actos administrativos prevalentes, tales como planos y resoluciones aprobatorias. La normativa citada estipula expresamente que la declaratoria de propiedad pública *"(...) versa sobre bienes de uso público y/o destinados al uso público, señalados en actos administrativos prevalentes (plano y resolución aprobatoria), dicho instrumento público no incluye la declaración del área remanente de las zonas que se conservan en dominio privado.* (Subrayado fuera del texto original).

Esta disposición excluye de manera explícita cualquier declaración sobre áreas remanentes en dominio privado, resaltando así la importancia de una delimitación precisa y de una documentación clara e inequívoca para prevenir malinterpretaciones o futuros litigios.

Agradezco la atención prestada.

Atentamente,



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
Jefe Oficina Jurídica

**Anexo:** Concepto 2-2024-09685 de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista OJ  
Fecha: Marzo de 2024  
Código de archivo: Archivo de gestión