

Bogotá D.C.,

Señor

Representante Legal de Inversiones Rojas y Melos Ltda.

Ciudad

**Radicado:** 1-2020-63819

**Asunto:** Urbanización La Campiña II Sector

Esta Secretaría recibió la comunicación de asunto, trasladada del Instituto del Desarrollo Urbano, en la cual el señor Luis Carlos Rojas Almonacid solicita "...procedan a realizar el pago de la franja de terreno ocupada ilegalmente por el desarrollo de la vía Avenida Alfredo D. Bateman, en una extensión de 2745,36 M2...".

Al respecto, el IDU informa que el "predio identificado con el Registro Topográfico No. 35201 ubicado en la Avenida Calle 139 N° 99 60, folio de Matricula Inmobiliaria 50N-425905, se realizó adquisición de 4188,95 m2 por el IDU para la obra **Concesión de la Adecuación al sistema Transmilenio del Tramo II Comprendido entre la Calle 127 y Avenida Ciudad de Cali perteneciente a la Troncal Transmilenio Avenida Suba**"

De otro modo señala que "la Urbanización la Campiña II Sector con plano Urbanístico S.166/4-6A con Memorando Aprobatorio 8816 del 04/12/1983, estableció cesión del 7% del área de terreno que equivale a 3230,72 m2, correspondiente a la Avenida 86, vía de tipo V-3 y a la Transversal de Suba vía de tipo V-0, como parte de la obligación Urbanística establecida".

Así mismo, informa que "el predio comprendido en el RT 35201 fue entregado el 09/12/2005 y posteriormente expropiado con Resolución 318 del 23 de enero del 2006, donde ya fue ejecutada la obra de la Avenida 86 (hoy Avenida de la Conejera AK 99) y Traversal de Suba".

Sobre el particular, sea lo primero precisar que de conformidad con el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013<sup>1</sup>, esta Dirección es competente para absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar su solicitud de manera general.

<sup>1</sup> "Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones".

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Ahora bien, con el fin de atender la consulta, este despacho solicitó apoyo a la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría con relación a las condiciones urbanísticas de la urbanización La Campiña II Sector y se emita concepto técnico respecto de la cesión del 7%, correspondiente a la Avenida 86 y a la Transversal de Suba.

Al respecto esa Dirección mediante radicado 3-2021-00861, informó lo siguiente:

*"(...) La urbanización La Campiña II sector, objeto de su consulta, cuenta con plano definitivo S166/4-6A y Resolución 84 de 1978, la cual aprobó el proyecto general, estableció sus normas y concedió "licencia o autorización para ejecutar en los terrenos de la Urbanización La Campiña II Sector, las obras de urbanismo y saneamiento a que se refiere el plano del proyecto urbanístico ...".*

*El artículo quinto numeral 4 de la citada Resolución señala que se debe hacer entrega material de las zonas de uso público de que trata el Acuerdo 65 de 1967, señalados en el plano del proyecto urbanístico.*

*Así mismo el artículo 6 señala que las áreas o zonas de terreno destinadas al uso público son las contenidas en los planos del proyecto urbanístico S 166/4-3, y para tal efecto contiene los datos de la imagen parcial, que se observa a continuación:*

- a)- Áreas verdes y comunales: 7.800,25 M<sup>2</sup>.
- b)- Áreas vías locales, vehiculares y peatonales: 8.449,00 M<sup>2</sup>.
- c)- El 7% del área del terreno que equivale a 3.230,75 M<sup>2</sup>., correspondiente a la Avenida 86, vía de tipo V-3 y a la Transversal de Suba vía de tipo V-0.

*Del mismo modo se indica en dicho artículo que "Estas áreas serán cedidas gratuitamente por el urbanizador al Distrito, libres de todo gravamen.*

*La diferencia de la afectación del plan vial, que equivale a 7.049,25 M<sup>2</sup>, debe ser negociada por el urbanizador responsable con el Instituto de Desarrollo Urbano (Artículo 11 Decreto 159 de 1974)".*

Al respecto anotamos que el citado artículo 11 establece lo siguiente:

- Decreto 159 de 1974

*Artículo 11 literal A numeral 1.*

*Cesión de Vías y de Servicios públicos*

*Cuando un terreno destinado a una urbanización se encuentre afectado por el plan vial (V-0, V-1, V-2, V-3 y V-4) y/o por los planes maestros de servicios públicos, el área afectada que excediere a un siete por ciento (7%) del área bruta total del terreno, será adquirido por el fondo rotatorio de valorización o por las empresas de servicios públicos.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Es de anotar que las áreas correspondientes a zonas verdes y comunales y vías locales, así como el área correspondiente al 7% que debe ser cedida, fueron ajustadas en el plano definitivo S 166/4-6A, quedando de la siguiente manera: Total zona verde 8.575,05 M2, Total vías locales 8.819,63 M2 y 7% del área de terreno 3.389,65 M2 (en Transversal de Suba y Avenida 86, hoy Avenida La Conejera), siendo el total de áreas de cesión 20.784,33 M2, como se observa en las imágenes a continuación:

RESUMEN GENERAL		
AREA URBANIZABLE	39.227.00	100 %
AREA MANZANAS	21.631.82	55 %
AREA ZONAS VERDES Y COMUNALES	8.575.05	21.7 %
AREA VIAS	8.819.63	22.5 %
AREA PLAN VIAL		
TRANSVERSAL SUBA	3.947.50	9.97 %
AV. 86 (V-3) L-5	5.250.20	13.4 %
AREA DEL TERRENO		48.423.70 M2

Imagen parcial Cuadro Resumen General plano S 166/4-6A

AREAS DE CESION										
NOMBRE	MOJONES									METROS <sup>2</sup>
CARRERA 96	29	34	38	33	32	32A	27	26		1.159.50
CARRERA 97	22	26	25	24	20	28	22			700.28
CARRERA 98A	23	10	18	M	M	0	21			1.042.00
CARRERA 98	18	16	2	L	K	L	18			154.22
CARRERA 95A	2	C	D	C	B					782.72
CARRERA 95B	2	A	1	1	1	A				612.36
CALLE 143	18	13	15	9	15					582.88
CALLE 142	25	12	32A	30	25					467.08
CALLE 144	7	180	73	T	L	18	14	A	23	918.24
REGIONAL K222	2	9	10	12	A					123.00
TOTAL VIAL										8.819.63
ZONA VERDE NPS										3.389.65
ZONA VERDE NPS										5.250.20
TOTAL ZONAS VERDES										8.575.05
AVENIDA 86	191	T	6	D	P	153	191			5.250.20
TRANSVERSAL SUBA	200	5	212	211	210	209				3.947.50
TOTAL AREAS PLAN VIAL										9.167.33

Imagen parcial Cuadro Áreas de Cesión plano S 166/4-6A

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
piscos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

CESIONES AL DISTRITO	17.304,69	M2
+ 7% DEL AREA DEL LOTE	3.389,65	M2
TOTAL CESIONES	20.694,33	M2

De lo anterior se observa que 3.389,65 M2 que corresponden al 7% del terreno, corresponde a zonas de cesión obligatoria y gratuita al distrito, previstas en el plano de la urbanización, aun cuando no se encuentran amojonadas (...)

Finalmente y verificado en la Base de Datos Geográfica Corporativa BDGC de esta Secretaría, nivel lote patrimonio inmobiliario de responsabilidad del DADEP, las áreas que tienen asignado RUPI por dicha entidad, en el sector del cruce de la Transversal de Suba y la Avenida de la Conejera, y que hacen parte de la Urbanización La Campiña segundo sector, son las indicadas en la imagen a continuación (...)



(...)"

Ahora bien, con relación a las normas que consagraban el descuento del 7% del área bruta del terreno como requisito para la aprobación de proyectos de urbanización, para afectación a vías arterias del Plan Vial del Distrito Capital, en la condición de cesión gratuita y obligatoria a favor del Distrito, es necesario precisar los siguientes aspectos:

En primer lugar, es importante señalar que el literal a) del artículo 126 del Acuerdo 7 de 1979 fue declarado nulo por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, decisión que fue

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

confirmada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado mediante la Sentencia del 26 de enero de 1995 expedida dentro del expediente con radicación No. 3015.

La mencionada norma fue posteriormente replicada en los artículos 418 y 419 del Acuerdo 6 de 1990, disposiciones que fueron declaradas nulas en algunos de los apartes por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado por medio de la Sentencia del 30 de agosto de 2001, que confirmó el fallo de primera instancia emitido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro del proceso con radicación No. 25000-23-24-000-1996-8166- 01(5595).

Cabe señalar que la teoría del decaimiento de actos administrativos, implica la pérdida de fuerza ejecutoria o ejecutoriedad de las actuaciones administrativas expedidas con fundamento en el acto administrativo general declarado nulo, siempre y cuando tales actuaciones no se encuentren en firme.

Al respecto, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha precisado con relación a los efectos del fallo de nulidad, lo siguiente:

- *"(...) Resulta de gran importancia aclarar que los actos administrativos demandados son de carácter general y fueron demandados en acción de nulidad, consagrada en el artículo 84 del C.C.A. que busca reparar el orden jurídico general; sin embargo, el Consejo de Estado reiteradamente ha considerado que los efectos de la nulidad de los actos administrativos de carácter general, son retroactivos, es decir que las cosas deben volver al estado anterior; pero también ha limitado los resultados retroactivos a casos en los que no haya situaciones jurídicas consolidadas, es decir aquellas que dejaron de ser susceptibles de controversia o impugnación.*

*En efecto esta Corporación ha sido reiterativa en este sentido.<sup>2</sup>*

*"Respecto a los efectos de la declaratoria de nulidad, ha sido reiterada la jurisprudencia de la Sala, al precisar que éstos son "ex tunc", es decir, que producen efectos desde el momento en que se profirió el acto anulado. Igualmente se ha indicado que la sentencia de nulidad que recaiga sobre un acto de carácter general, afecta las situaciones que no se encuentren consolidadas, esto, que al momento de producirse el fallo de nulidad, se encontraban impugnadas ante las autoridades administrativas o estaban demandadas ante la jurisdicción contencioso administrativa."*

*También se consideró en jurisprudencia reciente.<sup>3</sup>*

*"Respecto del efecto de esta sentencia que declara la nulidad de un acuerdo que reguló una amnistía tributaria a favor de los contribuyentes, se precisa que no es distinto al previsto para aquellos acuerdos que imponen obligaciones tributarias.*

<sup>2</sup> Sentencia de 29 de agosto de 2002 Expediente 12555 M.P. Juan Ángel Palacio Hincapié y de 1 de febrero de 2002 Expediente 12256 M.P. María Inés Ortiz Barbosa, entre otras.

<sup>3</sup> Sentencia de 10 de Julio de 2014, expediente 2010 – 00530, Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas.  
**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

*Lo anterior por cuanto los actos jurídicos normativos o actos generales de tipo regla, al igual que la ley, una vez se publican y rigen causan un efecto: el efecto de estar ya en el ordenamiento jurídico. Es el efecto de formar parte del ordenamiento jurídico. Pero todavía por ese solo hecho no necesariamente causan un efecto particular y concreto. Dependerá de cada situación. Una vez se declara la inexecutable, la nulidad o la invalidez de un acto general, de un acto regla, de una ley, deja de producir el efecto esperado, esto es, deja de ser parte del ordenamiento jurídico.*

*Esto quiere decir que la sentencia no afecta las situaciones jurídicas consolidadas, pero sí puede afectar aquellas que no lo están.*<sup>4</sup> (Sublíneas fuera de texto)

En este orden de ideas, es consecuente la jurisprudencia en relación con la aplicación de la figura del decaimiento de actos administrativos como consecuencia de la declaratoria de nulidad de los actos administrativos de carácter general. Es así como los efectos de la sentencia no aplica para situaciones ya consolidadas, es decir contra los actos administrativos que ya no son objeto de discusión en sede administrativa o ante la jurisdicción contencioso administrativa.

En Sentencia del 5 de abril de 2018 con ponencia del Consejero Milton Chaves García, el Consejo de Estado reiteró el concepto de situación jurídica no consolidada señalando:

*"(...) En efecto, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha precisado que la nulidad de un acto administrativo general produce efectos inmediatos frente a situaciones jurídicas no consolidadas, que son aquellas que se debatían o son susceptibles de debatirse ante las autoridades administrativas o judiciales, al momento de proferirse el fallo (...)"*<sup>5</sup>

En consecuencia, es claro que la jurisprudencia del Consejo de Estado se refiere a que un acto administrativo contiene una situación jurídica que se consolidó por que no fue discutido en la oportunidad legalmente establecida ante las autoridades administrativas o judiciales, al momento de proferirse el fallo.

Por consiguiente, no se puede afirmar que la situación jurídica no se consolidó por que no se haya transferido el inmueble objeto de cesión, cuando en la Resolución 84 de 1978 se señala el deber de hacer entrega material de las zonas destinadas al uso público.

Ahora bien, cabe señalar que en el ordenamiento jurídico de carácter urbanístico se ha señalado<sup>6</sup> de manera constante y reiterada que las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos quedan afectas al uso público con el solo señalamiento que de ellas se haga en las respectivas licencias urbanísticas.

<sup>4</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejera ponente: MARIA CLAUDIA ROJAS LASSO, Bogotá, D.C., once (11) de diciembre de dos mil catorce (2014), Radicación número: 76001-23-31-000-2005-05532-02.

<sup>5</sup> Sentencia 2013-00367 de abril 5 de 2018

<sup>6</sup> Artículo 2 del Acuerdo 22 de 1972, el artículo 71 del Acuerdo 6 de 1990, el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004  
**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.



Respecto de las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado<sup>7</sup> se ha pronunciado sobre esta materia en los siguientes términos:

*"(...) De todo lo expuesto, concluye la sala que el hecho de que hubiera operado un negocio de compraventa entre la cooperativa Ahorro y Vivienda Pablo VI y el accionante, no tiene la virtualidad de trastocar la naturaleza del predio objeto del contrato, pues ciertamente, a través de lo allegado dentro de la presente actuación, se probó que en el plano de la Urbanización aprobado mediante la Resolución 356 de 1978, se señalaron expresamente las áreas que la Urbanizadora debe entregar como zona de cesión gratuita y obligatoria, para los fines indicados, hoy en día, en la ley 9 de 1989, lo que las convertía inmuebles de uso público y, por ende ajenos a cualquier intervención de parte de los particulares, o lo que es lo mismo, que no resulta suficiente esgrimir una escritura pública de compraventa debidamente registrada para desvirtuar el carácter del inmueble objeto de la misma. El hecho de que no se hubiera perfeccionado tal cesión, no implica que el área de terreno que fue identificada como la correspondiente a zona de uso público ya no lo sea, pues tal cesión deriva, hoy en día, por ministerio de la ley 9 de 1989- Ley de Reforma Urbana". (Sublíneas fuera de texto).*

Es así que en el marco de las disposiciones constitucionales y legales citadas, así como frente a los pronunciamientos jurisprudenciales, las zonas definidas como de uso público en las licencias urbanísticas y sus planos aprobados quedan afectas a ese uso, por el solo señalamiento que de ellas se hagan en el respectivo acto administrativo, así permanezcan dentro del dominio privado.

De acuerdo a la información suministrada por el área técnica para este caso, se encuentra que la Urbanización La Campiña II Sector está contenida en la Resolución 48 de 1978 y cuenta con plano definitivo S166/4-6A. La mencionada licencia configura una situación consolidada y por tanto gozan de presunción de legalidad en la medida que no se evidenció que el acto administrativo original y su plano definitivo al momento de producirse el fallo de nulidad del artículo 126 del Acuerdo 7 de 1979 y el párrafo del artículo 22 del Acuerdo 2 de 1980 estuviesen en etapa de discusión en vía gubernativa, ni ante la jurisdicción contencioso administrativa.

Así mismo, de acuerdo con lo que se señaló anteriormente y conforme se observa en el Plano Definitivo de la Urbanización La Campiña II Sector 3.389,65 M2 corresponden al 7% del terreno, corresponde a zonas de cesión obligatoria y gratuita al distrito, previstas en el Plano S 166/4-6A de la citada urbanización.

Cabe señalar que el artículo 88 de la Ley 1437 de 2011, con relación a la presunción de legalidad de los actos administrativos, determina:

*"Artículo 88. Presunción de legalidad del acto administrativo. Los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso*

<sup>7</sup>Sentencia con radicación (5554) del 30 de septiembre de 1999. MP. Olga Inés Navarrete Barrero

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

*Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar".*

En consideración a que la mencionada licencia se encuentra amparada por la presunción de legalidad estos actos administrativos producirán efectos hasta tanto sean retirados del ordenamiento por orden administrativa o judicial.

En los términos expuestos se da respuesta a la presente consulta en concordancia con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que dispone "**Artículo 28. Alcance de los conceptos.** 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,

  
**OSWALDO HUMBERTO PINTO GARCIA**  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

*Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero - Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos*

www.sdp.gov.co

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.