



18000-

Doctor:
GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO
Alcalde Mayor de Bogotá, D.C.
Carrera 8ª No. 10 – 65
Bogotá D.C.

ASUNTO: *Advertencia fiscal relacionada con la problemática que viene presentándose en materia de la incorporación al espacio público de las áreas resultantes de los procesos de urbanización y construcción, con los consecuentes riesgos de afectación del patrimonio público, al no tener el Distrito Capital la titularidad del derecho de dominio de aquellas, como actualmente ocurre con las derivadas de la Urbanización Compostela, en las que el Distrito Capital no obstante haber efectuado inversiones superiores a los \$11.594 millones para la construcción del Jardín Infantil El Portal y la Unidad Primaria de Atención San Pablo, en el sector de la Zona Franca de Fontibón, la propiedad continúa en cabeza de los particulares.*

Respetado señor Alcalde Mayor:

La Contraloría de Bogotá D. C., en cumplimiento de las funciones encomendadas por la Constitución Política y demás normas que reglamentan el ejercicio de la función pública de control fiscal,¹ considera oportuno advertir sobre la problemática que presenta el tema del espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, a causa de la falta de control y seguimiento por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP y la ausencia de coordinación interinstitucional de todas las entidades involucradas en el manejo de las áreas públicas objeto de cesión; las que son una contraprestación a las que se obligan los propietarios de los terrenos al solicitar la correspondiente licencia urbanística.

Lo anterior, con el fin que no siga ocurriendo lo que en la actualidad sucede con las áreas de cesión obligatoria gratuita, resultantes del desarrollo urbanístico

¹ Ley 42 de 1993, Ley 610 de 2000, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 1421 de 1993 y Acuerdo Distrital 519 de 2012, entre otras.

conocido como Compostela Casas, de la Carrera 106 No. 15 A – 32, Zona Franca de la Localidad de Fontibón.

1. ANTECEDENTES

1.1 Noción de Espacio Público

En primer lugar, es oportuno precisar que espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes (artículo 5º. de la Ley 9ª de 1989 y 37 de la Ley 388 de 1997).

Conceptualmente, el espacio público, ya no es el mismo de antes, limitado a los bienes de uso público (calles, plazas, puentes y caminos), según la legislación civil, sino que comprende en general la destinación de todo inmueble bien sea público o privado al uso o a la utilización colectiva, convirtiéndose de este modo en un bien social.

La carta Política de 1991 acogió y desarrolló la importancia del espacio público a partir de la especial protección, que brinda a los bienes de uso público en los artículos 63 y 82, que establecen:

Artículo 63: "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles."

Artículo 82: 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. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Los bienes de dominio público, constituyen el conjunto de bienes destinados al desarrollo o cumplimiento de las funciones públicas del Estado o los que están afectados al uso común, tal como se desprende de los artículos: 63, 82, 102 y 332 de la Carta. De conformidad con el artículo 674 del Código Civil estos bienes denominados bienes de la Unión se clasifican, a su vez, en bienes



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

patrimoniales o fiscales y en bienes de uso público (Sentencia CE-SEC3 A2001-N16596).

Los bienes patrimoniales o fiscales o bienes propiamente estatales, son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y que, por lo general, están destinados a la prestación de las funciones públicas o de los servicios públicos; también pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. La disposición del estatuto civil antes citado los define como aquellos cuyo dominio corresponde a la república, pero cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes: El Estado los posee y los administra de manera similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad (Sentencia CE-SEC 3 A2001-N16596).

Los bienes de uso público universal o bienes públicos de territorio son aquellos que, si bien su dominio es igualmente de la República, su uso pertenece a todos los habitantes del territorio y están a su servicio permanentemente (como el de las calles, plazas, parques, puentes, caminos, ejidos, etc.).

Es decir, que por su propia naturaleza, respecto a estos bienes ninguna entidad estatal tiene la titularidad de dominio similar a la de un particular, puesto que están destinados al servicio de todos los habitantes. De allí que se ha afirmado *que sobre ellos el Estado ejerce fundamentalmente derecho de administración de policía*, en orden a garantizar y proteger precisamente su uso y goce común, por motivos de interés general (Sentencia CE-SEC3 A2001- N16596).

1.2 Cesiones Obligatorias

Las cesiones obligatorias gratuitas son una contraprestación a las que se obligan los propietarios de los terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función urbanística de la propiedad consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en los usos del suelo (Sent. C-295 de 1993).

2. RAZONES QUE AMERITAN LA FORMULACIÓN DE LA ADVERTENCIA

Revisado el proyecto urbanístico correspondiente al desarrollo denominado Compostela Casas de la Carrera 106 No. 15 a 32, Zona Franca de la Localidad de Fontibón, en lo que refiere al tema de las Áreas de Cesión al Distrito Capital, específicamente lo atinente a la cesión de Equipamiento Comunal Etapa 2 A

Sector 2, fueron detectadas serias irregularidades relacionadas con la no titularidad de la propiedad de las mismas en cabeza del Distrito Capital, que ameritan hacer uso de la función de advertencia prevista en el numeral 4º del artículo 5º del Acuerdo 519 de 2012.

2.1 Inobservancia de la Ley 388 de 1997 y demás normas, en materia de la incorporación del espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción.

Ciertamente, las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que generan las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Dichas cesiones gratuitas, se enmarcan dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del artículo 58 de la Constitución (Sent. C-498 de 1998).

La Ley de la Reforma Urbana (9ª de 1989), en el artículo 5º definió el espacio público así:

"Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. ..."

Posteriormente este artículo fue adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 con el siguiente Parágrafo:

"(...)El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina 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 correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."

En su momento, el Decreto Nacional 564 de 2006, en el artículo 51, relativo a Incorporación de Áreas Públicas, señalaba:

*"(...) El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura 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 correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.**" (Negrillas fuera de texto).*

En igual sentido el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, relativo a *Incorporación de áreas públicas*, establece:

*"(...) El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura 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 correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.**" (Negrillas fuera de texto).*

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 municipio o distrito.

De igual manera, el Decreto Distrital 161 del 12 de marzo de 1999, en su artículo 1º, modificado por el artículo 2º del Decreto Distrital 502 de 2003, establece:

"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 áreas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Estas áreas quedarán demarcadas por localización y linderos en dicha escritura, y el urbanizador tendrá la obligación de avisar a la Procuraduría de Bienes para que concurra a firmar la escritura en señal de aceptación. Registrada la escritura, el Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión. (...) (Negrillas fuera de texto).

No obstante, revisado el proceso relacionado con la construcción de la Urbanización Compostela Casas, se detectaron las siguientes irregularidades, con respecto a la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las áreas de cesión obligatorias.

Conforme lo evidenció esta Contraloría, sólo mediante la Escritura Pública Número 1313 del 18 de marzo de 2005, de la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, de Segregación, Alianza Fiduciaria S. A., como vocera del patrimonio autónomo Compostela procedió a definir las áreas útiles del proyecto Compostela Casas y las áreas de cesión al Distrito Capital, derivadas del mismo.

Si bien es cierto en el numeral 8º de la precitada Escritura Pública, se hace la segregación de las zonas de cesión al Distrito Capital, en el literal b) se determina la correspondiente al Equipamiento Comunal Sector 2., con un área de 4.555.55 m²; áreas con respecto a las cuales en dicho documento se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos, Zona Centro, proceda a asignar los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, también es cierto que en el caso que ocupa nuestra atención, le fue asignada a la citada cesión de Equipamiento Comunal la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1622234; no obstante, llama la atención a esta Contraloría que la titularidad de la propiedad aún continúa en cabeza de Alianza Fiduciaria S. A., vocera del patrimonio autónomo Compostela y no del Distrito Capital como legalmente corresponde, a pesar que han transcurrido aproximadamente más de siete (7) años de encontrarse completamente terminado y vendido el proyecto.

Luego, no resulta coherente que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, como responsable del control y manejo del espacio público en la ciudad, en el señalado caso las zonas de cesión al Distrito Capital, resultantes del proceso de urbanismo y construcción del proyecto Compostela Casas, no haya estado vigilante en orden a que la mencionada Escritura Pública a través de la cual se surtió, en el presente caso, la segregación de las mismas, se hubiese Inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos a nombre del Distrito Capital.

Ineficiencia en la gestión, con ocasión de la cual se inobservó no solamente lo previsto para ese entonces, entre otras normativas, en el artículo 51 del Decreto 564 de 2006, el cual de manera expresa exigía que *"(...)El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura 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 correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. (Negritas fuera de texto). Contenido que actualmente fue retomado por el Decreto Nacional 1469 de 2010, artículo 58.

Es necesario que su despacho conozca que de no adelantarse oportunamente los trámites tendientes a que en el Distrito Capital radique la titularidad de la propiedad de las zonas que constituyen las áreas de cesión, puede seguir ocurriendo, lo que en su momento tuvo lugar con respecto a la correspondiente zona del equipamiento comunal de la señalada urbanización, en la cual durante la vigencia 2009, el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón dio inicio a la construcción del Jardín Infantil El Portal y en el año 2011, la Secretaría Distrital de Salud procedió a la construcción de la Unidad Primaria de Atención San Pablo Zona Franca.

Es así como la construcción del Jardín Infantil El Portal se acometió en dos etapas, la primera la inició el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón, mediante el Contrato de Obra Pública No. 1924 del 11 de marzo de 2009, el cual fue objeto de cuatro (4) suspensiones, por aproximadamente dos (2) años, a causa del no otorgamiento de la correspondiente Licencia de Construcción, en atención a que el Distrito Capital carecía de la titularidad del predio objeto de la zona de equipamiento comunal, en la que se construirían dichas obras.

Situación que trajo consigo mayores costos a los inicialmente presupuestados, para la ejecución de los contratos y mayor permanencia de la interventoría en la obra, que luego tuvo que asumir la Secretaría Distrital de Integración Social.

Resulta preocupante que a pesar que en la actualidad el Distrito Capital ha construido en la señalada área de cesión obligatoria dos obras (El Jardín Infantil El Portal y la UPA San Pablo), las cuales a la fecha no están en pleno funcionamiento, el DADEP no haya surtido los trámites que corresponden tendientes a que el derecho de dominio sea transferido al Distrito Capital como legalmente corresponde, y por el contrario, la titularidad del mismo continúa en cabeza de los particulares, en el presente caso, de Alianza Fiduciaria, vocera del patrimonio autónomo Compostela, con los riesgos que esto genera, en materia del eventual transferencia de la propiedad por parte de la hasta ahora titular del mismo.

Lo anterior, con mayor razón, si se tiene en cuenta que el Distrito Capital, conforme lo muestra el siguiente cuadro, realizó inversiones superiores a los \$11.500 millones, veamos:

CUADRO No. 1
Valor de la inversión en la construcción del Jardín Infantil el Portal y la
Unidad Primaria de Atención UPA San Pablo Zona Franca

JARDIN INFANTIL EL PORTAL	
Contrato de obra 1924/09	\$ 1.482.346.524
Contrato de interventoría 3526/08	\$ 193.602.127
Contrato de obra 3814/11	\$ 2.477.098.940
Contrato de Interventoría 3813/11	\$ 194.400.000
Total	\$ 4.347.447.591
UPA SAN PABLO	
Contrato de consultoría y obra 041/10	\$ 5.752.265.713
Contrato de Interventoría 042/10	\$ 387.734.287
Total	\$ 6.140.000.000
AVALUO CATASTRAL	
Boletín Catastral 1 marzo de 2013	\$ 1.106.987.000
TOTAL	\$ 11.594.434.591

Fuente: Información suministrada por el FDLF, SDIS, Hospital de Fontibón, Catastro Distrital y elaborado por Contraloría.

Costos que en lo referente al Jardín El Portal, fueron superiores en más de \$1.000 millones, a los inicialmente contemplados en los estudios y diseños en cuantía aproximada de \$ 3. 300 millones.

Pagos que tuvieron que ser asumidos por la SDIS, en razón a las aludidas suspensiones, prórrogas y adiciones de los Contratos de Obra Pública Nos. 1924/09, suscrito entre el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón -FDLF y El Consorcio El Portal y el 3814/11, celebrado entre la SDIS y el Consorcio de Obras y Proyectos Fontibón y los Contratos de Interventoría Nos. 3526/08 suscrito entre la UNAD y el FDLF y el 3813/11, entre el Consorcio INTERCOL y la SDIS, entre otras causas, por no contar con la titularidad del derecho de dominio, lo que dificultó la pronta expedición de las correspondientes licencias urbanísticas.

Situación que informa de la inobservancia del principio de Coordinación, previsto en el artículo 209 Constitucional, por parte de todas las entidades involucradas en el proceso constructivo del Jardín Infantil El Portal y la UPA San Pablo y el DADEP, como entidad responsable de la administración y control del espacio público en el Distrito Capital; por cuanto se dio trámite al correspondiente proceso contractual para la construcción de las referidas obras, desconociendo que la última entidad citada no había adelantado las acciones tendientes a la obtención de la titularidad y entrega material definitiva de las respectivas áreas.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Igualmente, cabe señalar que el proyecto de construcción de las mencionadas obras, no contó oportunamente con la disponibilidad de los servicios públicos, habida cuenta que CODENSA y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB – ESP, se negaban al otorgamiento de los mismos, en razón a que el Distrito Capital no tenía la titularidad de la propiedad del señalado inmueble; situación que generó el pago de mayores valores, dado que para la ejecución de las obras fue necesario por ejemplo, el traslado de agua con carro tanques.

2.2 El DADEP, a la fecha, se conformó con el recibo provisional de la referida zona de cesión obligatoria.

Según tuvo la oportunidad de conocer esta Contraloría, desde hace aproximadamente cinco (5) años, esto es, con fecha 12 de septiembre de 2008, mediante Acta de Recibo Provisional No. 115, el Subdirector de Registro Inmobiliario de la Defensoría del Espacio Público DADEP, recibió de Alianza Fiduciaria S. A., vocera del patrimonio autónomo Compostela, el Equipamiento Comunal Público Etapa 2 A Sector 1, con un área de terreno de 4.555,55 m²; en el que se construyó el Jardín Infantil El Portal y la Unidad Primaria de Atención San Pablo Zona Franca.

Cabe señalar que según el Manual de Procedimientos, el Listado Maestro de Guías y el Listado Maestro de Registros del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP, adoptado mediante la Resolución No. 237 del 29 de octubre de 2007, vigente para la época, no contemplaba la señalada actuación de recibo provisional; tan cierto es lo afirmado, que preguntado² a la Dirección de Registro Inmobiliario de dicha entidad sobre el particular, manifestó a esta Contraloría que en el caso que nos ocupa, ***el recibo provisional se hizo por una necesidad que tenían los sectores Salud e Integración Social en la construcción de los correspondientes equipamientos***, en cumplimiento de las metas trazadas en el Plan de Desarrollo del momento. (Negrillas fuera de texto).

Luego, preocupa a esta Contraloría la ineficiencia en la gestión por parte del DADEP, como responsable de la vigilancia y cumplimiento de las normas sobre el espacio público del Distrito Capital y por ende, de dirigir los planes, programas y proyectos relacionados con la titulación de los bienes inmuebles del mismo, como quiera que en el presente caso, mientras los particulares como los curadores que recibieron las expensas producto de las licencias urbanísticas otorgadas, el constructor que contó con las mismas y desarrolló el proyecto y percibió beneficios

² Acta de Visita Fiscal realizada el 24 de abril de 2013.

económicos, ocurre que al Distrito Capital, luego de un apreciable número no de días sino de años, le ha quedado la tarea de hacer que la propiedad de las áreas objeto de cesión por fin le sea transferida a su nombre y se lleve a cabo de una vez por todas la entrega material definitiva, más no provisional de las mismas, conforme actualmente lo prevé el Decreto Nacional 1469 de 2010.

Lo cierto es que transcurrió el término de vigencia de las licencias urbanísticas, la ejecución total de las obras, la venta del proyecto y aún el DADEP, entidad responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, no ha adelantado las acciones necesarias tendientes a que Alianza Fiduciaria S. A., transfiera la propiedad de las correspondientes áreas de cesión obligatoria y gratuita a dicha entidad.

Ratifica lo afirmado, la falta de coordinación con la citada Fiduciaria, como la no comparecencia a la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, el 18 de marzo de 2005, evento en el cual hubiese conocido el contenido y alcance del acto en el que se segregaron, entre otras, las áreas de cesión al Distrito Capital, definidas en la Resolución 04-2-0389 del 12 de noviembre de 2004, emanada de la Curaduría Urbana 2 y el Plano Urbanístico No. CU2-F-410/4-07, y de esta manera estar vigilante que el registro de las zonas constitutivas de espacio público fuesen inscritas a nombre del Distrito Capital – DADEP y no de Alianza Fiduciaria, como finalmente tuvo lugar, a través del ejercicio de los medios de defensa legalmente previstos.

La situación descrita, corrobora que el DADEP de manera sistemática en relación con las áreas de cesión que le corresponden al Distrito Capital, por efectos de los procesos de urbanización y construcción que se adelantan en la ciudad, no viene dando estricta aplicación a lo normado en el Parágrafo del artículo 5º de la Ley 9º de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, que de manera categórica ordena:

- 1º. Que el espacio público resultante de los señalados procesos se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 2º. En dicho instrumento se deben determinar las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos, y lo que es más importante,
- 3º. "(...) La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Por tanto, es necesario que el DADEP tenga presente que, por disposición expresa del Decreto Nacional 1469 de 2010, en todos los casos de incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, acarrea la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003.

Las dificultades, travas, desarrollo de obras en espacio público y engorrosos trámites para la entrega real y material de las áreas públicas objeto de cesión, de obligatorio cumplimiento por parte de urbanizadores o constructores, que vienen teniendo lugar con el tema del espacio público de la ciudad, no se compadece con las grandes necesidades que tiene el Distrito Capital, en materia de subsanar el creciente déficit de espacio público, como quiera que según el estudio realizado por el mismo DADEP "*Sentido Urbano una mirada al espacio público de Bogotá D. C.*" de febrero de 2013, actualmente la ciudad sólo cuenta con 3.93 m² de espacio público por habitante, mientras que el estándar exigido es de 15 m² per cápita.

2.3 Necesidad de que el DADEP cuente con procedimientos ágiles que garanticen la pronta titularidad y entrega material de las áreas objeto de cesión obligatoria gratuita, como contraprestación a cargo del urbanizador o constructor.

Considera esta Contraloría que el DADEP debe proceder a hacer los ajustes normativos que encuentre pertinentes al Proceso de Registro Único del Patrimonio Inmueble Distrital, en orden a ponerlo a tono con normas del orden nacional actualmente vigentes, como lo son en efecto, el Decreto 1469 de 2010 y la Ley 388 de 1997, entre otras.

Ley y decreto que de manera categórica disponen en los artículos 117 y 58, respectivamente, lo siguiente:

"(...) El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura 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 correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. (...)" (Negrillas fuera de texto).

Ahora bien, en cuanto a la entrega material de las áreas de cesión, téngase en cuenta que el artículo 59 del mencionado decreto, de manera categórica ordena:

"(...) La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud. (...)"

También resulta oportuno que la Administración, de encontrarlo conveniente, establezca los procedimientos a seguir, con el fin que los propietarios de predios sin urbanizar hagan la entrega anticipada de las áreas de cesión obligatoria gratuita resultantes de los futuros desarrollos urbanísticos, con lo cual se garantiza la disponibilidad de áreas para llevar a cabo proyectos de interés general o utilidad pública, conforme lo autoriza el artículo 60 ibídem.

Lo anterior, conforme lo ordena el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, así:

"(...) 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."

Encuentra necesario esta Contraloría hacer uso de la función de advertencia, en el entendido que las porciones de los inmuebles recibidas a título de cesión obligatoria gratuita, se destinan a vías locales, zonas verdes o comunales, infraestructura de servicios públicos, protección ambiental, equipamiento urbano, etc., con lo cual se evita el desarrollo anárquico de la ciudad y se garantiza la infraestructura requerida para la prestación de los servicios públicos, lo cual redundará en la mejor calidad de vida de los habitantes de la misma, fin último del control fiscal.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"




Lo anterior, máxime si se tiene en cuenta que la negociación voluntaria, la expropiación administrativa – judicial y las cesiones obligatorias gratuitas son instrumentos que tiene la Administración Distrital, para adquirir los inmuebles que harán parte del espacio público.

De no estar de acuerdo con las observaciones, indicar las razones mencionando las evidencias y demás pruebas en las que se apoye.

Respetuosamente solicito a su Despacho que la anterior información, así como las acciones que adoptará tendientes a remediar las situaciones irregulares que vienen presentándose con las áreas de cesión obligatoria gratuita, resultantes de los procesos de urbanización y construcción, sean puestas en conocimiento a esta Contraloría, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación.


DIEGO ARDILA MEDINA
Contralor de Bogotá D. C.

Proyectó:
Aprobó:
Revisó y ajustó:

 Oscar Alberto Sarmiento Ceballos, Gustavo Londoño González, Argemiro Castellanos Salazar, 
Nelson Castañeda Muñoz, Dirección de Reacción Inmediata, 
Ana Benilda Ramírez Bonilla, Asesoría 