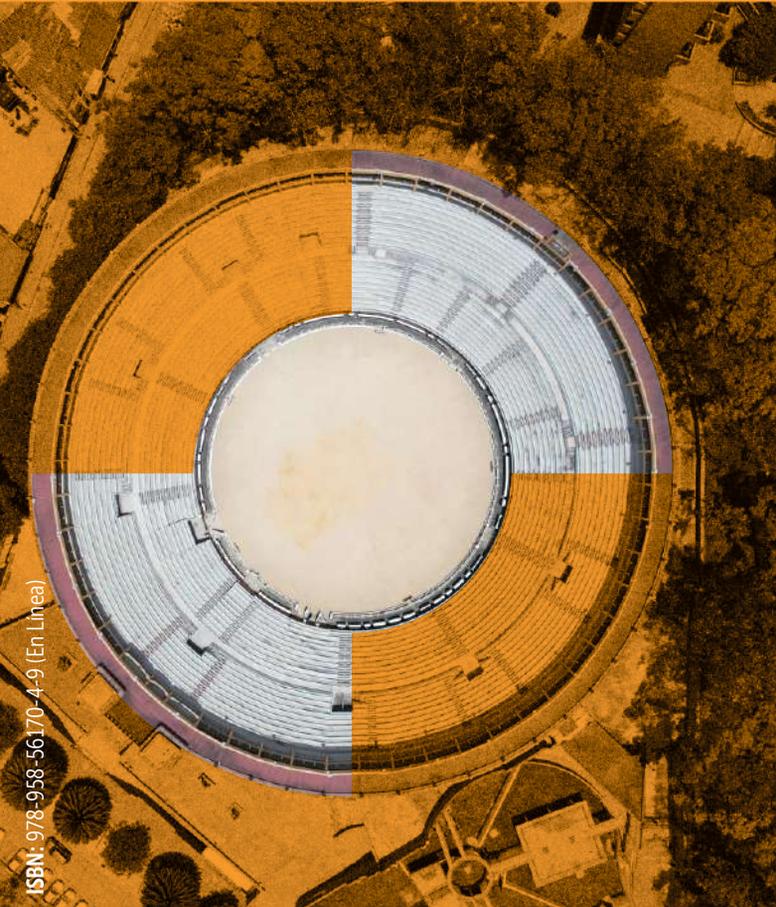




Observatorio
del espacio público
de Bogotá



ISBN: 978-958-56170-4-9 (En Línea)



TITULACIÓN Y SANEAMIENTO

*de bienes de uso pública
y bienes fiscales*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA
**DEFENSORÍA DEL
ESPACIO PÚBLICO**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá

SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO

LUIS ERNESTO GÓMEZ LONDOÑO
Secretario Distrital de Gobierno

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO DE BOGOTÁ - DADEP

DIANA ALEJANDRA RODRÍGUEZ CORTÉS
Directora

ÁNGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN
Subdirectora de Registro Inmobiliario, SRI

CAROLINA DEL PILAR CUENCA MEDINA
Asesora de Despacho
Subdirección de Registro Inmobiliario

LIDDA YASMITH VARGAS NOY
YINDRY PÉREZ LÓPEZ
JUANA PAOLA RODRÍGUEZ VARGAS
NURIS LAUDITH LÓPEZ CASTAÑEDA
Grupo Titulación y Saneamiento

SERGIO IVÁN ROJAS BERRÍO
SANDRA MÓNICA MORA RAMÍREZ
Grupo Observatorio y Política

PABLO CAMILO CRUZ BAQUERO
Líder Oficina de Comunicaciones

EMILY ACEVEDO MOJICA
Periodista

JAVIER DARÍO PATIÑO RODRÍGUEZ
Diseño y diagramación



ABC TITULACIÓN Y SANEAMIENTO DE BIENES DE USO PÚBLICO Y BIENES FISCALES

Fecha de edición: Septiembre 30 de 2021

Departamento Administrativo de la Defensoría
del Espacio Público de Bogotá - DADEP

Carrera 30 N.º 25 - 90 Piso 15
Bogotá, Colombia.
www.dadep.gov.co
observatorio.dadep.gov.co

ISBN: 978-958-56170-4-9 (En Línea)

Presentación

Proporcionarle a la ciudadanía las herramientas para conocer nuestros procesos, es uno de los principales objetivos del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Somos conscientes de que el ejercicio de nuestras funciones tiene el propósito de contribuir en la construcción de ciudad y el mejoramiento de la calidad de vida de los bogotanos.

Por esta razón, la primera entrega del 'ABC de Titulación y Saneamiento', busca acercar a la ciudadanía en general, a los procedimientos que el Dadep realiza en pro del espacio público de la ciudad. Es por esto que, en el documento, explicamos las principales tareas que asumimos, cuando el Distrito va a recibir un predio o cuando por ejemplo, se hace una transferencia a un particular o entidades gubernamentales.

Este trabajo técnico, va de la mano con uno de los objetivos, del actual Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 'Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI', de generar 1.500.000 metros cuadrados de espacio público saneado y titulado. En lo que va de esta vigencia y con corte al 30 de septiembre del 2021, hemos logrado sumar 472.122,91 metros cuadrados saneados y/o titulados por la Subdirección de Registro Inmobiliario, que equivalen al 31,47% de la meta.

Los invitamos a que exploren en esta herramienta de consulta y sigamos haciendo del espacio público un lugar como el hogar, para que sigamos cumpliendo nuestros objetivos de ofrecer espacios públicos de calidad, para uso, goce y disfrute de la ciudadanía.

Diana Alejandra Rodríguez Cortés
 Directora Departamento Administrativo
 de la Defensoría del Espacio Público



Contenido

1	¿Qué es la titulación y saneamiento de bienes inmuebles de uso público y fiscales?	5
2	Tipos de bienes	7
3	Titulación de bienes	11
	3.1. ¿Qué es y para qué sirve?	12
	3.2. ¿Cómo se hace?	14
	3.2.1. Titulación de zonas de cesión	14
	3.2.2. Titulación para bienes fiscales	15
	3.2.3. Titulación en donación de predios a favor del distrito	16
	3.2.4. Titulación en daciones en pago	16
4	Saneamiento de bienes	18
	4.1. ¿Qué es y para qué sirve?	19
	4.2. ¿Cómo se hace?	20
	4.2.1. Gestiones ante la oficina de registro de públicos -ORIP y/o ante despachos notariales	21
5	Marco legal	25
6	Glosario	31
7	Bibliografía	36

1

¿Qué es la Titulación y Saneamiento de bienes inmuebles de uso pública y fiscales?

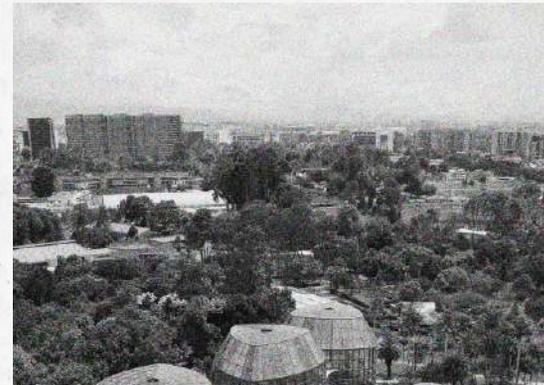
Parque Timiza, bien de uso público de 110.708 metros cuadrados, incorporado al inventario Distrital en el 2000.

Es el conjunto de actuaciones que permiten consolidar la propiedad a favor de Bogotá o de terceros y, acciones necesarias para que los inmuebles cuenten de manera integral con los aspectos técnicos y jurídicos para su identificación.



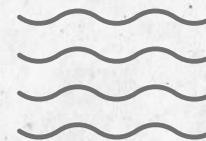
¿En qué se beneficia la ciudad con la titulación y saneamiento de bienes?

- ▶ Se puede defender el espacio público.
- ▶ Se puede hacer inversión de recursos públicos.
- ▶ Se pueden adelantar proyectos que benefician a la comunidad como por ejemplo la administración y/o aprovechamiento económico de estos espacios.

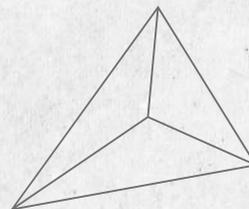


Biblioteca Virgilio Barco, bien de uso público de no cesión,
con un área de 138.500 metros cuadrados, incorporado al inventario Distrital en 2005.

2



Tipos de bienes



El Inventario Distrital se encuentra conformado por dos tipos de bienes inmuebles, clasificados en: bienes fiscales y bienes de uso público, los cuales se identifican con un Registro Único del Patrimonio Inmobiliario–RUPI. Están protegidos constitucionalmente según el artículo 88 de la Constitución Política de 1991, en la que se expresa el derecho o interés colectivo de la defensa del patrimonio público.

Bienes de uso pública

Son aquellos inmuebles imprescriptibles, inalienables e inembargables que, siendo de dominio o propiedad de la Nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso y disfrute colectivo de los habitantes. Dentro de los anteriores, se pueden encontrar: las vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, plazoletas, playas, entre otros.

Dentro de esta categoría de bienes de uso público, se encuentran las zonas de cesión que constituyen el espacio público de la ciudad y que corresponden a las obligaciones que tienen los urbanizadores con el Distrito, en contraprestación al desarrollo de sus proyectos.

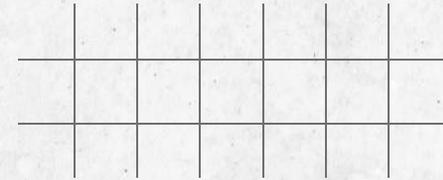
Esas áreas de cesión, son el resultado de la aprobación de las licencias de urbanismo y de los actos de reconocimiento que se hace sobre los desarrollos informales, en cuyo caso, corresponde a las autoridades urbanísticas (Curadurías Urbanas y Secretaría Distrital de Planeación) expedir los actos administrativos.



Parque Santander, bien de uso público de cesión. A lo largo del 2021 y con corte al 20 de septiembre, han sido incorporados 268 Predios.

Bienes fiscales

Los bienes fiscales son imprescriptibles, enajenables, embargables y se pueden definir como aquellos que siendo de propiedad de entidades públicas, se encuentra limitado su uso a la comunidad en general, esto quiere decir que no son abiertos al público.



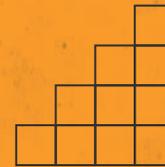
Bien fiscal, propiedad del Distrito desde 1957, con un área de 3.836.16 m²

Tanto los bienes de uso público, como los bienes fiscales y aquellos identificados como bienes baldíos, conforman el patrimonio inmobiliario del Estado. La distinción entre "bienes fiscales" y "bienes de uso público", se encuentra en que los "bienes de uso público" están al servicio de los habitantes del país de modo general y los "bienes fiscales" constituyen los elementos para la operación de los servicios estatales o son reservas patrimoniales, aplicables en el futuro a los mismos fines o a la satisfacción de otros intereses sociales.

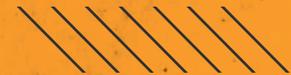


Figura 1: Diferencia entre bienes fiscales y bienes de uso público.

3



Titulación de Bienes



Parque león de Greiff, bien de uso público de 1.895 metros cuadrados, incorporado al inventario Distrital en 2018.

3.2. *¿Qué es y para qué sirve?*

La titulación, es el proceso de transferencia de la propiedad de un bien fiscal o de uso público, a favor del Distrito Capital o del Distrito a favor de otras entidades de carácter público o de particulares.

¿Qué es un título?

Es el acto jurídico con el cual se adquiere el derecho de dominio sobre un bien inmueble y se materializa en un documento público.



¿Qué es el modo?

Es la forma jurídica por la cual se obtiene la plena propiedad sobre el bien inmueble. Consiste en la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el correspondiente número de folio de matrícula inmobiliaria.

¿Cómo se adquiere un inmueble dentro de los cuales se encuentran los bienes de uso público y los bienes fiscales?



Se adquiere a través de una adjudicación, cesión obligatoria de zonas con destino al espacio público, titulación de un bien baldío, compraventa, permuta, donación, adjudicación en remate, por prescripción adquisitiva de dominio, dación en pago entre otras modalidades, mediante el documento ya sea por escritura pública, Resolución o Sentencia judicial.



**DOCUMENTOS QUE ACREDITAN DERECHOS DE DOMINIO SOBRE BIENES FISCALES
O BIENES DE USO PÚBLICO**



ESCRITURA PÚBLICA

Documento público que contiene las declaraciones de voluntad por mandato legal o voluntad de las partes intervinientes ante un notario.



ACTO ADMINISTRATIVO

Según el Consejo de Estado, los actos administrativos son la expresión unilateral de la voluntad de la administración capaz de producir efectos jurídicos y vincular a los administrados.



SENTENCIA JUDICIAL

Resolución de carácter jurídico que expresa una decisión definitiva sobre un proceso (que puede ser penal o civil). Es decir, la sentencia judicial da por finalizado un litigio o pleito. Una sentencia es una resolución judicial que pone fin a un proceso penal

Figura 2. Documentos que acreditan derechos de dominio sobre bienes fiscales o bienes de uso público

3.2. *¿Cómo se hace?*

Se realiza a través de los diferentes mecanismos para consolidar la propiedad a favor de Bogotá D.C. o de un tercero. A continuación, los mecanismos utilizados:

3.2.1 *Titulación de zonas de cesión:*

Se realiza a través de escritura pública (Decreto Distrital 845 de 2019).

- ▶ **Constitución de urbanización y cesión obligatoria:** Es la transferencia de la propiedad a favor del Distrito Capital de las zonas de cesión. Estos son los aspectos relevantes a tener en cuenta:
 - 1) Que se encuentre vigente la licencia de urbanismo aprobada por el curador urbano de Bogotá.
 - 2) Es procedente antes de realizar las ventas de los predios del proyecto urbanístico.
 - 3) En esta instancia no es requisito la entrega física de las zonas de cesión, dicha entrega se garantiza con una póliza de ejecución y cumplimiento de obras, acompañada del presupuesto detallado del proyecto.

- ▶ **Cesión con entrega previa:** esta modalidad de escrituración se aplica en proyectos urbanísticos culminados, cuya vigencia de la licencia urbanística se encuentra vencida, y ya ha obtenido por parte de las entidades correspondientes los paz y salvos sobre las obras de urbanismos realizadas y se ha efectuado el recibo material.

- ▶ **Declaratoria de propiedad pública:** Es la escrituración con la que el Distrito Capital declara de su propiedad las zonas de cesión definidas en la licencia de urbanismo. Se acude a dicha figura ante el incumplimiento del urbanizador/propietario.

3.2.2. Titulación para bienes fiscales

- ▶ **Transferencia de bienes fiscales entre entidades públicas o a favor de terceros:** El trámite se puede generar en tres casos:
 - 1) En representación del D.C. el DADEP transfiere la propiedad y entrega los bienes fiscales a entidades públicas a través de acto administrativo, de conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 040 de 2021.
 - 2) A favor de terceros ya sea a título oneroso o gratuito, para el funcionamiento de: Instalaciones administrativas, proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o contemplan.
 - 3) Venta de predios, ejemplo las recibidas mediante la modalidad de "dación en pago".

- ▶ **Transferencia de bienes fiscales a favor del Distrito Capital nivel central (Decreto Distrital 061 de 2005):** Corresponde a los procesos de adquisición predial (Resolución o Escritura Pública) adelantados por entidades públicas del sector Central; dichas entidades reportan al DADEP los documentos tenidos en cuenta para la incorporación al Inventario General de Espacio Público y de Bienes Fiscales.

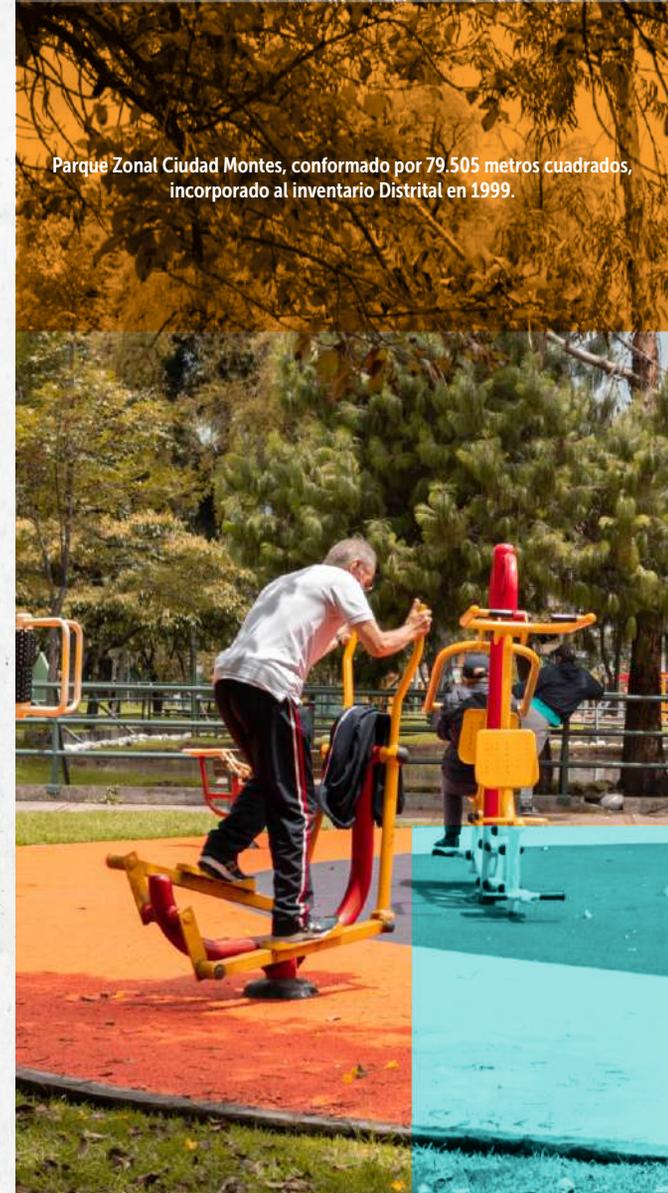


3.2.3. Titulación de zonas de cesión:

- ▶ Es la manifestación de voluntad del urbanizador y/o propietario de ceder a título gratuito las zonas de espacio público originadas de la misma licencia de urbanismo. Esta transferencia se realiza a título gratuito e irrevocable mediante escritura pública suscrita junto con el DADEP, en representación del Distrito.

3.2.4. Titulación en daciones en pago

- ▶ Mediante las daciones en pago se realiza la transferencia del derecho de propiedad de bienes inmuebles por parte de particulares y a través de la Secretaría Distrital de Hacienda, con el fin de extinguir obligaciones tributarias de los contribuyentes que se encuentren en mora, adjudicándose a favor del Distrito en el proceso adelantado ante la Superintendencia de Sociedades o la misma Secretaría.



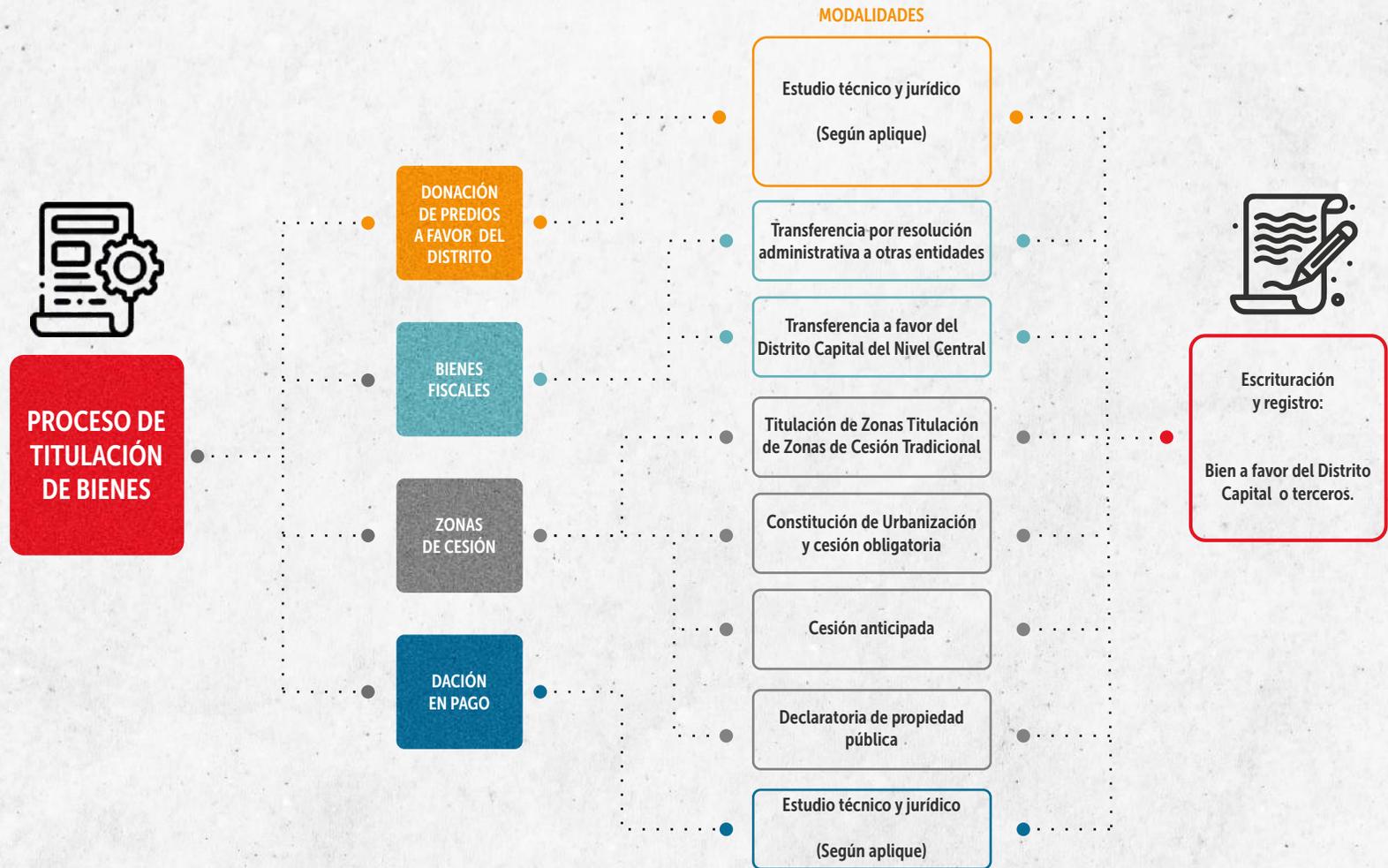
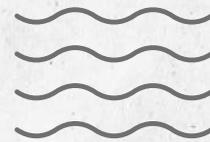
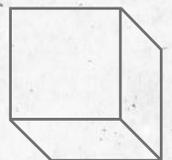


Figura 3. Proceso de Titulación de Bienes

4



Saneamiento de bienes



Parque el Virrey, bien de uso público de más de 93 mil metros cuadrados, incorporado al inventario Distrital en el 2019.

4.2.1 *Gestiones ante la oficina de registro de públicas - ORIP y/o ante despachos notariales:*

Actuaciones Simples

- ▶ **Registro de Escritura Pública:** Aplica para instrumentos públicos de años anteriores cuyo registro no se ha efectuado. Se elabora oficio dirigido al Círculo Registral, en el cual se encuentra vinculado el inmueble objeto de trámite, adjuntando 2 copias auténticas de la escritura pública.
- ▶ **Demás actuaciones simples ante la ORIP:** Oficio dirigido al Círculo Registral, en el cual se encuentra vinculado el inmueble objeto de trámite, relacionando en qué consiste el error a corregir, o solicitud de asignación de matrícula, confrontando la información con la escritura pública.

Actuaciones Complejas:

- ▶ Requiere elaboración previa de Estudio Técnico y Estudio de títulos según aplique, y en algunos casos, efectuar visita técnica con el fin de determinar la situación administrativa del predio frente a la tenencia y su condición física, realizados por Ingeniero Catastral o Arquitecto. Una vez realizado el estudio técnico-jurídico y/o estudio de títulos, se inician diferentes gestiones de saneamiento como se han mencionado anteriormente, dentro de las cuales se relacionan, entre otras, las siguientes:

(a) Gestiones de actualización e información catastral:

Del análisis y en algunos casos del estudio técnico jurídico o del estudio de títulos, se establece que el predio no está incorporado o presenta inconsistencias en la base catastral, dentro de las cuales se puede encontrar que: no está incorporado catastralmente, que no cuenta con CHIP individual, que en los sistemas de información catastrales no reporte la información completa incluida la relacionada con titular del derecho de dominio o el instrumento por el cual se adquirió, que no coincidan el área jurídica con la reportada catastralmente, entre otras. En estos casos, por parte DADEP, se eleva la correspondiente solicitud ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para que se subsane estas situaciones.

(b) Actualización de cabida y linderos, rectificación de áreas y linderos:

Esta gestión se requiere iniciar en aquellas situaciones en las cuales el predio no tiene clara su área o sus linderos, ya sea jurídica o físicamente, o no cuenta con dicha información en su Certificado De Tradición Y Libertad, o no están descritos de manera técnica, entre otras.

(c) Gestiones de saneamiento ante despachos notariales y/o Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos:

Actuaciones Simples

- ▶ Para saneamiento de trámite simple, se eleva la solicitud ante la ORIP, conforme lo solicitado. Determina el iniciar una actuación administrativa o en caso de que no lo considere necesario procede a realizar la gestión solicitada.

Actuaciones Complejas

- ▶ **Escrituras de desenglobes, división material y englobes:** En estos actos se modifican las características físicas, relacionadas a los linderos de los predios, por segregación de otros predios, generando la división de un inmueble en dos o más predios.
- ▶ **Desenglobe:** El propietario describe con cabida y linderos una porción de su inmueble, se le asigna identidad registral, el cual se segrega del folio de matrícula del predio, del cual se extrae la porción de terreno (Art. 669 del Código civil).
- ▶ **División Material:** Acto mediante el cual el titular o titulares de derecho de dominio dividen el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral, y cada predio tendrá su matrícula individual y la matrícula matriz se cierra.
- ▶ **Englobe:** Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad (propietarios de un porcentaje del predio).

(d) Corrección y/o modificaciones de escrituras públicas:

Se corrigen por medio de escritura pública (de aclaración) haciendo referencia de la escritura objeto de corrección. Aplica si los errores aparecen claramente establecidos en el propio instrumento, podrá ser corregido en cualquier tiempo.

(f) Acto Administrativo de declaración de Bien Baldío Urbano

Es la resolución por medio del cual, la administración declara de propiedad del Distrito Capital, un inmueble que no tiene propietario.

Una vez la Oficina de Registro expide la Certificación de Carencia Registral, se procede por parte del DADEP a la expedición, publicación y registro de la Resolución de Declaración de Bien Baldío.

En consecuencia, la ORIP, asigna Matrícula Inmobiliaria, publicando como propietario a Bogotá, Distrito Capital.

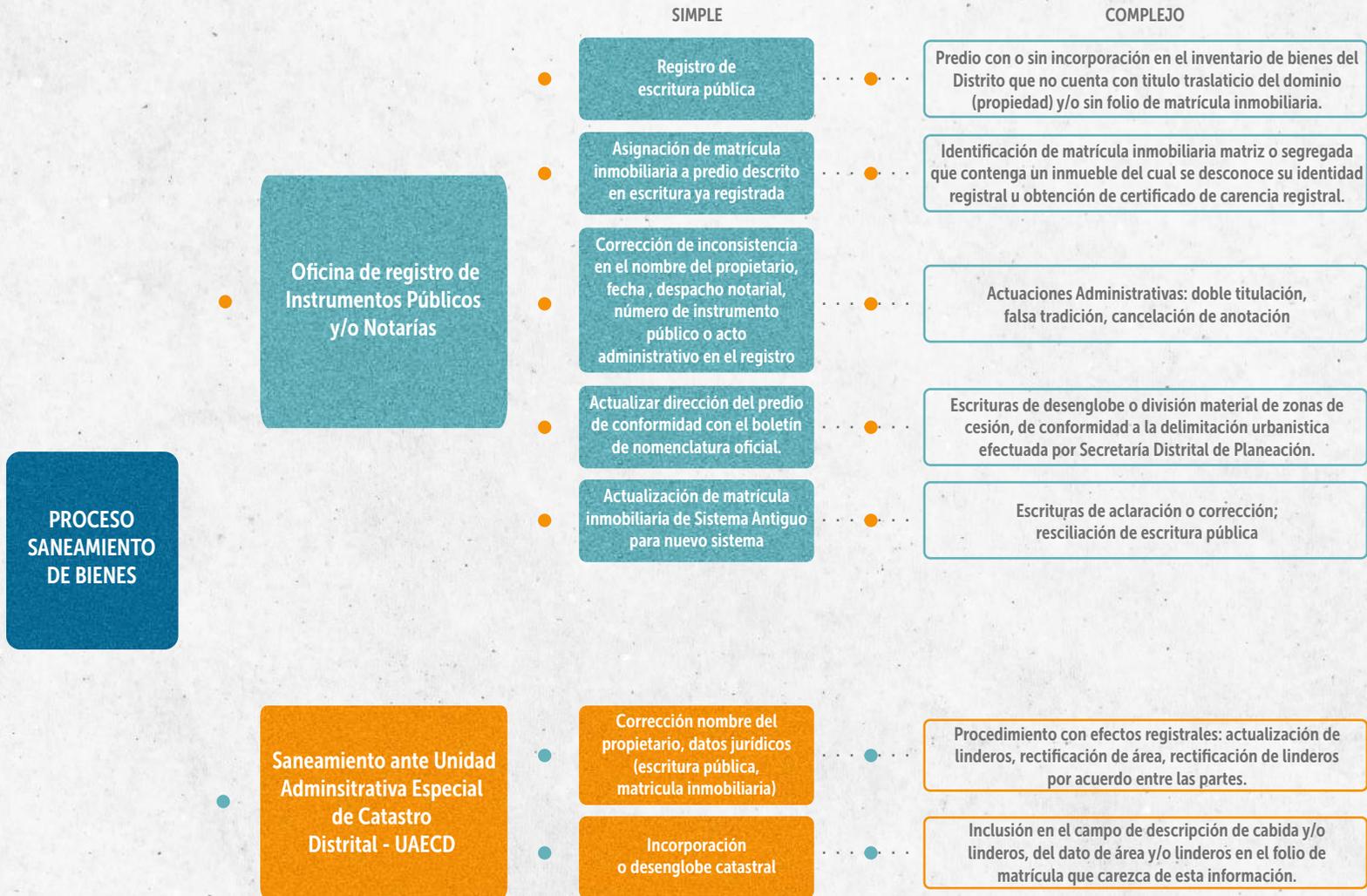
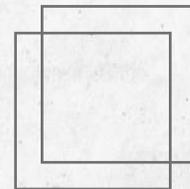


Figura 4. Proceso de Saneamiento de Bienes



Plaza de Bolívar, Bien de uso público de Cesión,
conforme el artículo 276 del Decreto Distrital 190 del 2004.
Tiene una extensión aproximada de 13.903 metros cuadrados.

5



Marco Legal



Los artículos de la Constitución Política de Colombia relacionados con la misión del DADEP, están ligados al proceso de inventario del espacio público y bienes fiscales en la medida en que son el soporte constitucional para el registro de información de los bienes de uso público y bienes fiscales, las certificaciones, defensa, conceptos y actuaciones, y adicionalmente a todo lo relacionado con los procesos de recibo, toma de posesión, titulación y saneamiento.

Normas Nacionales

- ▶ Código Civil Colombiano - Ley 57 de 1887 - en particular los arts. 669, 674, 675, 756.
- ▶ Ley 137 de 1959, art. 123 cita: terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, ubicados en municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.
- ▶ Código de Procedimiento Civil, Decreto 1400 del 06 de agosto de 1970, Decreto 2282 de 1989 -Código de Procedimiento Civil, art. 407, núm. 4°
- ▶ Decreto-Ley 960 del 20/06/1970, por el cual se expide el Estatuto del Notariado
- ▶ Ley 1564 del 12 de julio 2012, art. 375, núm. 4° - improcedencia de la declaración judicial de pertenencia sobre bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.
- ▶ Ley 9 de 11 de enero de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones"
- ▶ Ley 388 de 18 de julio de 1997, "Por el cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, y en cuyo artículo 117 se integra la incorporación de áreas públicas"
- ▶ Decreto Nacional 1052 de 1998, art. 82 vigente desde 10/06/1998 hasta el 04/07/2002; Decreto Nal. 1379 de 2002, art. 3, vigente desde 05/07/2002 hasta el: 19/05/2005; Decreto 564 de 2006 (febrero 24), arts. 124 a 131 - legalización de desarrollos.

- ▶ Ley 1001 de 30 de diciembre de 2005, "Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones, en sus artículos 2 y 6 se proclama, la cesión a título gratuito los terrenos que sean bienes fiscales y que se hayan ocupado ilegalmente para vivienda de interés social."
- ▶ Decreto Nacional 1077 de 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", y todas las normas que la sustituyan o modifiquen.
- ▶ Ley 1955 de 25 de mayo de 2019 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad".
- ▶ Decreto Nacional 149 de 2020 "Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 211 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos".
- ▶ Ley 2044 de 2020, "Mediante la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos ilegales, reglamentada parcialmente por la Resolución Número 09176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro."
- ▶ Ley 2079 de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de Vivienda y Hábitat."
- ▶ Decreto Nacional 523 de 2021, "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales"
- ▶ Ley 1579 de 2012, Estatuto Registral, art 48 (traslado de tradición en antiguo sistema al sistema vigente de registro), 72 (actos, títulos y documentos sujetos a registro), entre otros.

Normas Distritales

- ▶ Acuerdo 6 de 1990, art. 72.
- ▶ Decreto 190 de 22 de junio de 2004, POT "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Distritales 619 de 2000, y 469 de 2003".
- ▶ Decreto 061 del 18 de marzo de 2005 "Por el cual se delegan funciones en relación con la adquisición de bienes inmuebles del nivel central del Distrito Capital".
- ▶ Decreto 041 de 23 de febrero de 2006 "Por el cual se reglamenta la dación en pago como modo de extinguir las obligaciones tributarias en Bogotá, D.C., y se dictan otras disposiciones".
- ▶ Decreto 063 de 2015, "Por el cual se reglamenta el procedimiento de regularización de desarrollos legalizados y se dictan otras disposiciones, tratan de la gestión y estudios preliminares, entrega y titulación de las nuevas zonas de espacio público, regularización de desarrollos legalizados en el marco del Acuerdo 22 de 1963, Acuerdo 21 de 1972 y desarrollos legalizados sobre bienes fiscales."
- ▶ Decreto 845 de 27 de diciembre de 2019, "Por el cual se establece el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de (5) bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones."
- ▶ Directiva 009 de 16 de diciembre de 2019 de la Secretaría Jurídica Distrital "Procedimiento aplicable al reparto notarial de los actos que requieran escritura pública"
- ▶ Resolución 073 de 23 de enero de 2020 "Por medio de la cual se establecen los requisitos para los trámites y servicios a cargo de la UAEC"

- ▶ Acuerdo Distrital 761 de 11 de junio de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI"
- ▶ Decreto Distrital 040 de 04 de febrero de 2021 "Por medio del cual se reglamenta el Artículo 79 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI."

·Otras Normas

- ▶ Instrucciones administrativas No. 03 del 26 de marzo de 2015, 06 del 19/06/2015, 11 del 24 de mayo de 2017 y 14 del 12 de septiembre de 2017, de la Superintendencia de Notariado y Registro. -condiciones para la titulación de los predios baldíos y la correspondiente inscripción por parte de las oficinas de Registro de Instrumentos.
- ▶ Instrucción Administrativa No. 08 de 16 de junio de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro, "(...) escrituras de constitución de urbanización y cesiones urbanísticas al Distrito Capital."
- ▶ Resolución No. 6007 de 13 de mayo de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro "Por la cual se inhabilitan, modifican y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones"
- ▶ Resolución 09176 del 30 de octubre de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, "Por medio de la cual se reglamentan los artículos 20 y 21 de la ley 2044 de 2020 "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones."
- ▶ Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 1101 - SNR No. 11344 de 31 de diciembre de 2020 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias"

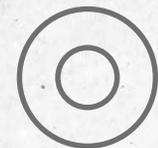
Contexto Institucional

- ▶ Acuerdo 18 de 1999, mediante el cual se crea el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y se le atribuye entre otras funciones, la defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público del Distrito Capital, adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital, suscribir a nombre del Distrito Capital, las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatoria gratuita de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia; promover en nombre del Distrito Capital las acciones judiciales y administrativas que fueren necesarias para la defensa de los bienes inmuebles de su propiedad; adelantar las acciones requeridas para lograr el saneamiento de los bienes inmuebles del Distrito Capital.
- ▶ Decreto Distrital 854 de 02 de noviembre de 2001, "Por el cual se delegan funciones del Alcalde Mayor y se precisan atribuciones propias de algunos empleados de la Administración Distrital".
- ▶ Acuerdo 171 de 23 de septiembre de 2005, Se le asigna al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP la administración del Catálogo de la Actividad Pública Inmobiliaria Distrital CAPID, el cual está integrada por los bienes inmuebles tanto de las entidades del nivel central y descentralizado, en el Sistema de Información SIDEPE.
- ▶ Decreto 138 de 2002, mediante el cual se modifica la estructura organizacional del Departamento administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, estableciendo las funciones de la Subdirección de Registro Inmobiliario, relacionadas con el inventario del patrimonio inmobiliario de la ciudad y de adelantar el proceso de titulación y saneamiento de la propiedad inmobiliaria Distrital.
- ▶ Resolución 288 de 2016, mediante al cual se reglamenta la consulta y utilización del SIDEPE en su versión 2.0. y se establecen los parámetros de utilización del aplicativo se describe el manejo del inventario, registros contables, ingreso, actualización e incorporación y desincorporación de predios.
- ▶ Decreto Distrital 089 de 24 de marzo de 2021 "Por medio del cual se establecen lineamientos para el ejercicio de la representación judicial y extrajudicial de Bogotá D.C.

6



Glosario



Plaza de Toros la Santamaría, bien fiscal con escritura de propiedad a favor de la ciudad desde el año 1938, incorporado al inventario Distrital en 1999.

- ▶ **Acto administrativo:** Manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos, ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados.
- ▶ **Acta de recibo:** Actuación Administrativa bilateral, mediante la cual se recibe por parte del urbanizador responsable, todas y cada una de las zonas de cesión de uso público debidamente amojonadas y con la denominación urbanística respectiva, definidas en los documentos (Resolución y Planos) expedidos por la autoridad urbanística.
- ▶ **Acta de Toma de Posesión:** Actuación Administrativa unilateral, mediante la cual se toman en posesión todas y cada una de las zonas de cesión o afectas al uso público, debidamente amojonadas y con la denominación urbanística respectiva, definidas en los documentos (Resolución y Planos) expedidos por la autoridad urbanística, en los casos en que no es posible obtener voluntariamente la concurrencia del urbanizador responsable para entregar en debida forma las zonas de cesión de uso público producto de una aprobación urbanística o legalización de un desarrollo subnormal.
- ▶ **Adjudicación:** Acto administrativo de entidad pública o instancia judicial, mediante el cual se declara que un inmueble corresponde a una persona o a una entidad pública.
- ▶ **Bienes afectos o destinados al uso público:** Predios definidos por la autoridad urbanística dentro del trámite de legalización u otorgamiento de licencias que constituirán el Sistema de Espacio Público para el respectivo urbanismo o desarrollo.
- ▶ **Bienes baldíos:** Terrenos ubicados en el límite de una entidad territorial (Municipios, Departamentos) y que carece de identidad registral (folio de matrícula inmobiliaria). Aunque pueden ser objeto de ocupación ilegal, por su naturaleza jurídica son imprescriptibles, es decir, no son susceptibles de adquirirse en proceso judicial de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.
- ▶ **Bienes de Uso Público:** Son aquellos inmuebles cuyo dominio pertenece a la República y cuyo uso pertenece generalmente a todos los habitantes de un territorio como el de calles, plazas, puentes y caminos.

- ▶ **Bienes Fiscales:** Son los bienes inmuebles cuyo dominio pertenece a la República y cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, es decir, son susceptibles de ser utilizados por la administración de la misma manera que los particulares utilizan los bienes de su propiedad.
- ▶ **Círculo Registral:** División territorial de las Oficinas de registro de Instrumentos Públicos, de acuerdo a la ubicación de los predios.
- ▶ **CHIP:** Código Homologado de Identificación Predial.
- ▶ **Compraventa:** Contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.
- ▶ **Curaduría urbana / Curador Urbano:** Ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente en el distrito o municipios, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.
- ▶ **Dación de pago:** Acción en la que se entrega un bien a cambio de saldar una deuda pendiente de pago.
- ▶ **Donación:** Contrato por el que una persona natural o jurídica transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.
- ▶ **DADEP:** Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.
- ▶ **Enajenable:** Que puede ser alienable, vendible, transferible a terceros.
- ▶ **Embargable:** Que puede ser objeto de retención y reserva ya sea para satisfacer una deuda o para la satisfacción de necesidades colectivas cuando se trate de un bien fiscal.
- ▶ **Escritura Pública:** Instrumento notarial que contiene las declaraciones de personas que intervienen en el acto, negocio o contrato relacionados con bienes inmuebles, a fin de concederle efectos jurídicos, y que es emitido con el cumplimiento de los requisitos que la ley contempla para cada acto en particular.

- ▶ **Estudio técnico:** Proceso llevado a cabo para:
 - Identificar matrículas inmobiliarias individual, matriz o de mayor extensión de zonas de cesión (Urbanismos legales) o de bienes destinados al uso público (desarrollos legalizados). Dicha identificación de conformidad con la de limitación en planos urbanísticos
 - Evidenciar que un predio no tiene matrícula inmobiliaria que lo identifique, ni folio matriz o de mayor extensión que lo contenga dentro de sus linderos.
 - Identificar o aclarar la ubicación de linderos de uno o más predios de acuerdo con la (10) cadena de tradición que presente el inmueble o predio
- ▶ **Estudio de títulos / Estudio jurídico:** Es el análisis que realiza un abogado de las anotaciones publicadas en la matrícula inmobiliaria de un predio, coherencia en la cadena de tradición y evaluación de gravámenes y limitaciones que pudiera en el futuro, invalidar la disposición sobre el mismo y establecer los propietarios actuales.
- ▶ **Folio de matrícula Inmobiliaria:** Documento oficial que identifica un predio (cédula). Se distingue con un código indicativo del círculo registral
- ▶ **Folio de matrícula Inmobiliaria Matriz:** Es el que identifica un globo de terreno, del cual se segrega la matrícula que se verifica. No es necesariamente el folio de mayor extensión.
- ▶ **Georreferenciación:** Técnica de posicionamiento espacial de una entidad en una localización geográfica única y bien definida en un sistema de coordenadas y datum específicos. Es una operación habitual dentro de los sistemas de información geográfica SIG tanto para objetos ráster como para objetos vectoriales.
- ▶ **Inalienable:** Que no pueden ser renunciados ni revocados por su propio titular, es decir, que no puede ser «enajenado».

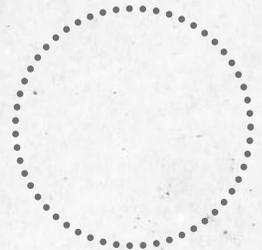
- ▶ **Inembargable:** Que no puede ser objeto de embargo.
- ▶ **Instrumentos de Planeación:** Son instrumentos que permiten adelantar un ordenamiento del territorio, tendiente a un manejo eficaz y eficiente del suelo, a través de la asignación de normas específicas en relación con el uso del suelo, la intensidad de dicho uso y las condiciones específicas de edificación.
- ▶ **Licencia Urbanística/ Licencia de Urbanismo:** Acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.
- ▶ **Matrícula inmobiliaria:** Es un número de identificación único que posee un inmueble. A nivel legal, es el número que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- ▶ **Patrimonio inmobiliario Distrital:** Bienes de uso público y fiscal, con título de propiedad a favor del Distrito Capital.
- ▶ **Permuta:** Cambio de una cosa por otra, como el caso de una casa por un carro, o un computador por un teléfono, o incluso una cosa por otra de la misma especie, como una casa por otra casa.
- ▶ **Plano Urbanístico:** Representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.
- ▶ **RUPI:** Registro único del Patrimonio Inmobiliario Distrital.
- ▶ **Sentencia judicial:** Resolución emitida por autoridad judicial mediante el cual expresa una decisión definitiva dentro de un proceso en el que se ve inmerso un bien inmueble.



En lo que va de esta vigencia y con corte al 30 de septiembre del 2021, hemos logrado sumar 472.122,91 metros cuadrados saneados y/o titulados.

7

Bibliografía



- ▶ Constitución Política de Colombia
- ▶ Código civil [Cód. C.] (2020). (Colombia). 44° ed. Legis.
- ▶ Corte Constitucional [CC], marzo 4, 2003. M.P.: A. Beltrán. Sentencia 083/03. (Colombia). Obtenido el 10 de noviembre de 2020. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2003/C-183-03.htm>
- ▶ DADEP (2021) Instructivo de titulación y saneamiento de bienes. [Documento no publicado]. Subdirección de Registro Inmobiliario. Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. <http://s-gc.dadep.gov.co/3/127-INSIG-05.php>
- ▶ DADEP (2021) Normograma inventario general del espacio público y bienes fiscales. [Documento no publicado]. Subdirección de Registro Inmobiliario. Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. <https://www.dadep.gov.co/transparencia/marco-legal/normo-gramas/inventario-general-del-espacio-publico-y-bienes-fiscales>
- ▶ IGAC (2018) ¿En qué consiste un levantamiento topográfico? Instituto Geográfico Agustín Codazzi. <https://www.igac.gov.co/es/contenido/en-que-consiste-un-levantamiento-topografico>
- ▶ MINVIVIENDA (2005) Guía Metodológica 6: Saneamiento y Titulación de la Propiedad Inmobiliaria Pública. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Dirección de Sistema Habitacional. República de Colombia.
- ▶ UAECD (2019) Glosario. <https://catastrobogota.gov.co/glosario-listado>



**TITULACIÓN
Y SANEAMIENTO**
*de bienes de uso pública
y bienes fiscales*

UN LUGAR
COMO
EL HOGAR



**Observatorio
del espacio público
de Bogotá**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA
**DEFENSORÍA DEL
ESPACIO PÚBLICO**

