

DICTAMEN PERICIAL RAD. 2021-00142-00

enrique celis leon <encele341@outlook.com>

Miércoles 22/03/2023 12:46

Para: Juzgado 41 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: GSALAZAR@DADEP.GOV.CO <GSALAZAR@DADEP.GOV.CO>

Señora

**Jueza Cuarenta y Uno Civil del Circuito
Bogotá DC.**

**Ref. Acción Popular No. 2021-00142-00 de Departamento Administrativo de la Defensoría del
Espacio Público -DADEP- contra Junta de Acción Comunal Barrio Venecia y Otros.**

**En mi condición de apoderado de confianza de la Cooperativa “Central Cooperativa de Educación
Coeducar”, adjunto al presente el Dictamen Pericial ordenado por su Despacho.**

Cordial saludo

ENRIQUE CELIS LEON
Abogado

ENRIQUE CELIS LEON
encele341@outlook.com
ABOGADO

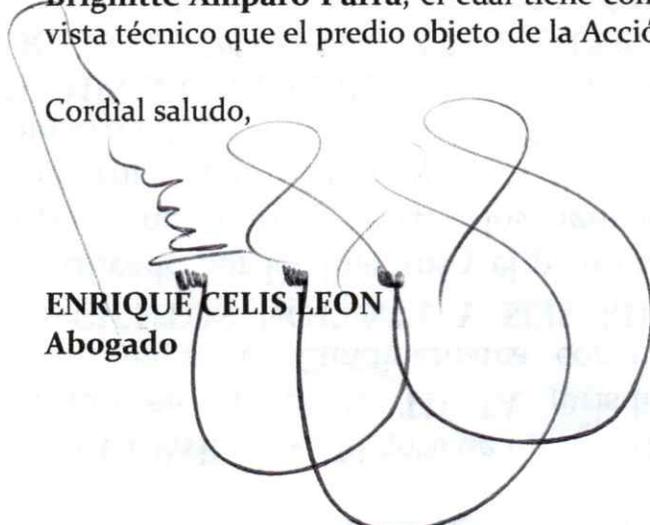
Señor:
JUEZ CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá DC.
E. S. D.

Ref.: Acción Popular No. 2021-00142-00 de Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- contra Junta de Acción Comunal Barrio Venecia y Otros.

En mi condición de apoderado de la Cooperativa “**Central Cooperativa de Educación Coeducar**”, en cumplimiento a lo ordenado por su despacho en providencia calendada el 16 de febrero del año en curso, adjunto al presente me permito remitir a su despacho el Dictamen Pericial rendido por la Arquitecta **Brigitte Amparo Parra**, el cual tiene como objetivo demostrar desde el punto de vista técnico que el predio objeto de la Acción Popular no es de uso público.

Cordial saludo,

ENRIQUE CELIS LEON
Abogado



DICTAMEN PERICIAL

**ANALISIS DE CONDICIONES NORMATIVAS APLICADAS AL DESARROLLO
URBANISTICO Y USOS DEL SUELO**

Arquitecta Brigitte Amparo Parra Melo

DICTAMEN PERICIAL

**ANALISIS DE CONDICIONES NORMATIVAS APLICADAS AL DESARROLLO
URBANISTICO Y USOS DEL SUELO**

Arquitecta Brigitte Amparo Parra Melo

Contenido

DICTAMEN PERICIAL	0
INFORME TECNICO	¡Error! Marcador no definido.
CONCEPTO TÉCNICO _ DICTAMEN PERICIAL No 001	4
I. OBJETIVO:.....	4
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	4
II. MARCO NORMATIVO APLICABLE	4
III. CONSIDERACIONES	6
IV. ANÁLISIS TÉCNICO DE CONDICIONES NORMATIVAS EN MATERIA URBANÍSTICA.....	7
i. Identificación de los predios de estudio en el ámbito de la Norma Vigente.....	8
ii. Localización e identificación catastral de los predios objeto de estudio	12
iii. Evaluación y análisis de usos del Suelo.....	12
iv. Antecedentes Normativos de Proyecto Urbanístico - Urbanización “LaLaguna” (Muzú).....	16
v. Cesión al Municipio de las zonas de las calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas Decreto 468 de 1960.	20
V. ANÁLISIS DE CONCEPTOS URBANISTICOS EN EL CONTEXTO NORMATIVO DE “LA URBANIZACION LA LAGUNA “ MUZU”	39
i. Concepto de Espacio Público.....	39
ii. Concepto de Cesión Urbanística.....	40
VI. CONCLUSIÓN	44

DICTAMEN PERICIAL- INFORME TECNICO

1. "La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración." ("Código General del Proceso Artículo 226. Procedencia")

Brigitte Amparo Parra Melo, ciudadana colombiana identificada con cedula de ciudadana número 52.276.651.

2. "La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito." ("Código General del Proceso Artículo 226. Procedencia")

Resido en la ciudad de Bogotá Distrito Capital, en la nomenclatura calle 66a sur No 81 22, Localidad de Bosa, Barrio Triángulo de la Materas, mi número de contacto telefónico fijo es el 601-5788447 o el móvil 317-4398679, correo electrónico brigitteparra@gmail.com

3. "La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración." ("Código General del Proceso Artículo 226. Procedencia")

Arquitecta titulada con matrícula profesional A20012010_52276651 expedida por el Consejo Profesional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, titulada como Delineante de Arquitectura e Ingeniería, Especialista en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina y Especialista en Finanzas Públicas, candidata a Magister en Urbanismo con Registro de Avaluador No V-0701-13 acto No 694 del 21 de septiembre del 2013 de La Lonja de Propiedad Raíz.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

En los últimos 10 años he participado en la elaboración de las siguientes publicaciones, referentes al campo del ordenamiento territorial y los procesos urbanos:

Ponencia "Las O.P.V. como laboratorio de construcción de ciudad. Estudio de Caso: Asociación para la vivienda integral ASOVIVIR" en el marco del III Seminario Gestión Social del Territorio y la Ciudad. Bogotá, 22 al 25 de junio de 2015 Universidad Nacional de Colombia

Ponencia “Las Organizaciones de Vivienda Popular como alternativa formal a sectores de menores recursos. Estudio de caso ASOVIVIR en Bosa.”, en el marco del Coloquio INJAVIU 2013 “Vivienda, Ciudad y Territorio en América Latina: Cambios y continuidades en los últimos 20 años” Pontificia Universidad Javeriana Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Diseño. Grupo de Investigación Calidad y Habitabilidad de la Vivienda mesa temática: ¿La ciudad informal: ¿Vicio o virtud?

Ponencia “La Revitalización Urbana en el Plan de Desarrollo Bogotá Humana”. Una apuesta por la inclusión socioespacial.”, en el marco del Primer Congreso Iberoamericano de Suelo Urbano Universidad General Sarmiento Buenos Aires, Colegio Mexiquense A.C. 2012.

Ponencia “Las prácticas ancestrales en la Sabana de Bogotá frente a las inundaciones”, en el marco del Primer Seminario Internacional sobre Gestión Urbana mesa temática “Gestión ambiental y del riesgo urbano”, Publicación en impresión “Gestión Urbana en América Latina. Debates desde la reflexión- acción”, ISBN 978- 958-8537-67-2. 2012.

5. "Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente." (“Código General del Proceso Artículo 226. Procedencia”)

NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

6. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones que se implementan en este Dictamen Pericial, son los utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, toda vez que se trata de un concepto técnico de análisis normativo en la aplicación de las normas urbanísticas en la ciudad de Bogotá. Para el cual se utiliza una metodología de investigación mixta

Por tanto, integra la investigación cuantitativa, cualitativa, lo que permite una aproximación holística que combina y analiza datos, textos, normas y documentos con perspectivas y antecedentes contextualizados a un nivel más profundo.

Este método permite confrontar información opuesta, que, al analizarlas, evaluarlas, generan y amplían la perspectiva del conocimiento, para llegar a conclusiones acertadas.

7. "Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen" ("Código General del Proceso Artículo 226. Procedencia")

Se procede a desarrollar el Dictamen Pericial, el cual hace parte integral de este documento en el cual se relacionan y adjuntan documentos e información utilizados

CONCEPTO TÉCNICO _ DICTAMEN PERICIAL No 001

ANÁLISIS NORMATIVO Y URBANÍSTICO DEMANDA DE ACCIÓN POPULAR QUE CURSA EN EL JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO RADICADA BAJO EL NÚMERO 2021-00142-00, EN CONTRA DE LA COOPERATIVA CENTRAL COOPERATIVA DE EDUCACIÓN "COEDUCAR.

I. OBJETIVO:

Definir, mediante un análisis normativo y urbanístico, si los predios objeto de la demanda de Acción Popular que cursa en el juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá radicada bajo el número 2021- 00142-00 interpuesto por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, en contra de la Cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar" son de uso público.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a. Establecer si el terreno, en el cual se implanta el COLEGIO COOPERATIVO VENECIA, propiedad de la Cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar", se encuentra en suelo destinado a uso público.
- b. Realizar verificación del cumplimiento de las exigencias normativas en relación con las obligaciones urbanísticas contenidas en la norma vigente para la época de la expedición del Decreto 468 de 1960.
- c. Establecer si el área deslindada como "escuela", dentro de la manzana definida nombrada como "Zona Comunal" en los planos urbanísticos del Decreto 468 de 1960, se destinó a uso público o cesión obligatoria a título gratuito por parte del urbanizador

II. MARCO NORMATIVO APLICABLE

En este acápite se relacionan las normas legales y urbanísticas aplicables al caso de análisis las cuales se relacionan a continuación:

Artículo 58 de la Constitución Política de 1991 señala que: “... se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.” (“EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA EN COLOMBIA ...”) Subrayado fuera de texto.

En este mismo sentido, la Constitución Política de Colombia de 1886, en su artículo 30 reza:

“se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con justo título, con arreglo a las leyes civiles, por personas naturales o jurídicas, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de particulares con la necesidad reconocida por la misma ley, el interés privado deberá ceder al interés público o social. (“- Revista Estudiantil de Derecho Privado”) La propiedad es una función social que implica obligaciones.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación, mediante sentencia judicial e indemnización previa. (“Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia”)

Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar a indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara.” (“Concepto Sala de Consulta C.E. 618 de 1994 Consejo de Estado - Sala de ...”) Subrayado fuera de texto.

En virtud de lo anterior se señala que las normas aplicables al estudio normativo y urbanístico que atañe este análisis son:

Constitución Política de Colombia de 1886.

Ley 200 de 1936, diciembre 30 “Sobre régimen de Tierras”

Acuerdo 74 de 1925 Concejo de Bogotá D.C. Adopta el plano Bogotá Futuro con algunas modificaciones, clasifica las calles, carreras, señala el ancho de los andenes, ampliación de estas, excepciones, solares, dicta normas de urbanización, delineaciones, límites dentro de los cuales se consideran los predios urbanos y rurales, apertura de nuevas vías, altura

máxima de edificaciones, sanciones y multas por incumplimiento.

Acuerdo 7 de 1945 Concejo de Bogotá D.C. Señala parámetros para que en áreas cívico – comerciales y comerciales se pueda cubrir total o parcialmente su área con la respectiva construcción. Condiciones de ventilación apropiadas e indica la altura máxima de edificaciones en la avenida Jiménez y carrera séptima.

Decreto 185 de 1951 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. Adopta el plan piloto de la ciudad, para regular el desarrollo urbano, determina el perímetro urbano de la ciudad, la divide en zonas y le asigna características a cada una de ellas, señala el lugar en donde podrán funcionar los diferentes establecimientos comerciales, determina la composición de las zonas verdes, zonas de habitación entre otras, crea la junta coordinadora de servicios públicos y señala la forma de realizar un plan regulador de urbanismo para el municipio.

Decreto 292 de 1951 Gobernación de Cundinamarca, Aprueba el Decreto Municipal 185 de 1951 por el cual se adopta el plan piloto de la ciudad y se dictan normas sobre urbanismo y servicios públicos (“Secretaría General | Alcaldía Mayor de Bogotá”)

Decreto 34 de 1952 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., Señala la altura de las construcciones en la carrera 10ª o Avenida del Libertador, determina la distribución de la altura en cada uno de los pisos de la edificación, indica el máximo de pisos que puede alcanzar cada construcción, ascensores, tanques, reservas de agua, entre otros.

Decreto 648 del 11 de octubre de 1960 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, “Por el cual se reglamenta la Urbanización La Laguna”.

III. CONSIDERACIONES

El concepto de norma urbana o norma urbanística abarca definiciones como: *“ciencia jurídica que estudia las normas que regulan las conductas humanas relacionadas con el uso y goce del suelo urbano y rural y el ordenamiento del territorio de los municipios, tanto en los aspectos sustantivos como de procedimiento y la administración de la aplicación de dichas normas”*. Pedro Pablo Morcillo, Derecho urbanístico colombiano - Historia, normativa y gestión, Temis S.A., Bogotá, p. 137 (2007).

Con base en esta definición, se entenderá que este análisis normativo y urbanístico, se basa en los elementos técnicos que contienen: *“El conjunto de normas de derecho administrativo que regulan los procedimientos e instrumentos legales necesarios para el desarrollo físico de los municipios y distritos, encaminados al correcto y eficaz ejercicio de la función pública del urbanismo”* Felipe Arbouin- Gómez 2012. Para comprender las condiciones normativas en materia urbanística y de ordenamiento territorial, actual de la urbanización La Laguna

(Muzú), es necesario conocer cuáles fueron sus antecedentes y cuáles los fundamentos que llevaron a la adopción del decreto que reglamentó el desarrollo del hoy, Barrio “Venecia”.

Los antecedentes normativos permitirán aclarar conceptos y definiciones, elementos, condiciones, obligaciones, destinación de usos de suelo y composición del urbanismo, la cual se define de manera indicativa en los planos aprobados en el decreto o acto administrativo que emita la autoridad urbanística en tiempo, modo y lugar.

Resulta importante comprender que las normas que componen los actos administrativos que habilitan el desarrollo de proyectos urbanísticos son relativas a la clasificación de los usos del suelo y la organización física del territorio, en ellas se define la destinación de áreas a actividades económicas, tanto públicas como privadas; el planteamiento de proyectos urbanístico se realiza generalmente sobre suelo de propiedad privada, que busca el desarrollo del mismo en virtud de movimientos comerciales que permitan rentabilidad u oportunidad de negocio, por esto es importante comprender que las obligaciones urbanísticas definidas por la autoridad en la materia, son las que se definen en acto administrativo aceptado por el desarrollador, quien es el propietario del suelo y decide si ejecutar o no un desarrollo urbanístico mediado por los condicionamientos que le establece la norma.

En este sentido el análisis técnico urbanístico aquí realizado, se dirige a establecer, si los predios propiedad de la cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar", identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50S-939720 y 50S-1008099 adjudicadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con Chips AAA0015ZEJZ y AAA0015ZELF, fueron destinados a obligación urbanística de cesión a título gratuito para la aprobación del decreto que reglamenta La Urbanización La Laguna (Muzú).

Se toma en consideración para la identificación predial y el contexto normativo vigente, en el cual se plantean elementos esenciales como el tratamiento urbanístico, y la definición de permanencia para los inmuebles de carácter dotacional, lo cual implica consideraciones normativas específicas, en virtud de los Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá.

IV. ANÁLISIS TÉCNICO DE CONDICIONES NORMATIVAS EN MATERIA URBANÍSTICA

Para el desarrollo del análisis técnico de las condiciones normativas en materia urbanística se consideran los siguientes aspectos: i. Identificación de predios de estudio en el marco de la norma vigente, esto en lo referente a usos de suelo, y tratamiento urbanísticos; ii.

Identificación catastral de los predios en estudio; iii. evaluación y análisis de usos del suelo que se desarrollan actualmente en los terrenos de estudio; iv. Cesiones objeto del decreto 468 de 1960, v. cumplimiento de obligaciones del 468 de 1960.

i. Identificación de los predios de estudio en el ámbito de la Norma Vigente.

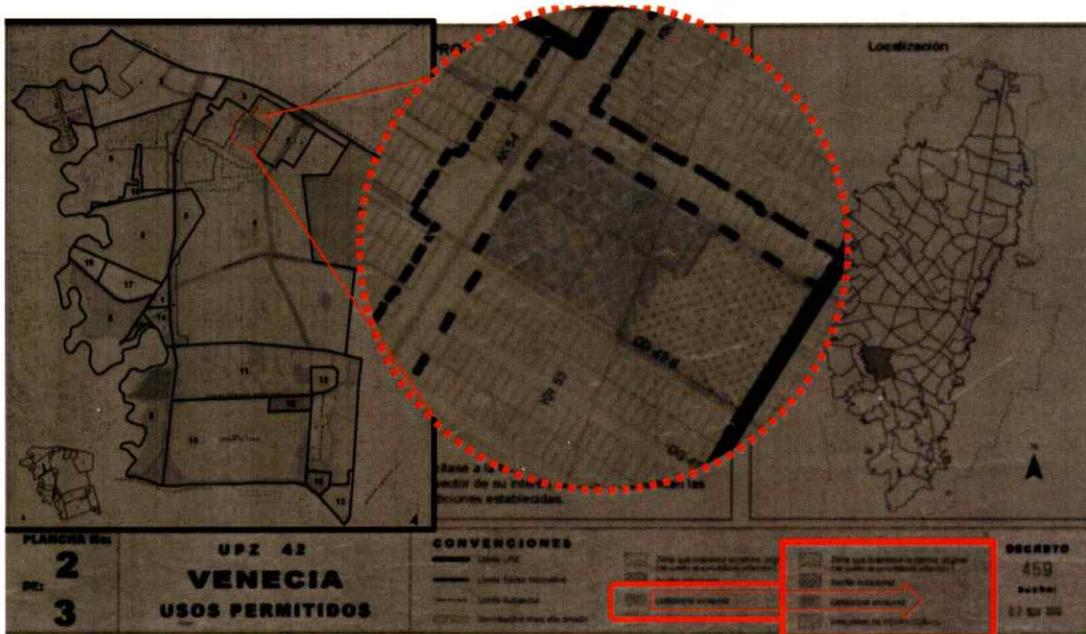
La identificación urbanística de los predios se realiza, bajo la norma vigente al momento de la radicación de la demanda: Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se toma en consideración los anexos de este, fichas reglamentarias de cada UPZ y glosario, tratamiento urbanístico asignado, áreas de actividad, sectorización normativa, zonas y usos del suelo.

Así mismo se, analiza el estado normativo definido en el Decreto 555 de 2021, Decreto Distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, del cual se toma como base normativa la cartografía y glosario.

Decreto 190 de 2004.	
Localidad: Tunjuelito UPZ: 42 VENECIA Decreto: 459 de 2010 (Bogotá A. M., 2010) Sector: Venecia Código Manzana: 002404046 Barrio: La Laguna (Muzú) Tratamiento: Renovación Urbana Área de Actividad: Residencial Modalidad: De Reactivación Zona: Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda Uso Principal: Vivienda Multifamiliar Usos Complementarios: Dotacional, Equipamientos Colectivos, Comercio Escala Vecinal B, Servicios.	
Localización General	
Norma aplicable en el marco del Dto. 190 de 2004: <u>Consolidación para Sectores Urbanos Especiales</u>	
“Artículo 344. Normas para el uso dotacional (artículo 333 del Decreto 619 de 2000). (“Consulta de la Norma: - alcaldiabogota.gov.co ”)	

Condición de **Permanencia**. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.” (“Decreto 190 de 2004, mediante la definición del ...”)

Ilustración 1 Plancha 2/3 UPZ 42 Venecia: Usos Permitido



Fuente: POT _ UPZ 42 _ Decreto Distrital 459 de 2010. Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 42, VENECIA, ubicada en la localidad de Tunjuelito.

El Marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá, basado en la Ley 3 88 de 1997, define la condición de permanencia a los inmuebles destinados a usos dotacionales tanto públicos como privados, para ello los enmarca en el tratamiento de consolidación con la categoría de sectores urbanos especiales, y establece las siguientes definiciones:

Tratamiento de Consolidación: Es aquel que regula las actuaciones urbanísticas en las áreas urbanizadas de la ciudad, orientando el equilibrio entre las edificaciones y los soportes urbanos básicos existentes en materia de espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos domiciliarios, que permita según la capacidad de estos,

mantener patrones de edificabilidad, o la consideración de un aumento moderado en donde la norma así lo reglamente.

Permanencia del Uso Dotacional: Es una Condición Urbanística definida como una estrategia que permite preservar y mantener la estabilidad y continuidad en la destinación del suelo para actividad dotacional pública y privada.

En el marco del Decreto 555 de 2021.

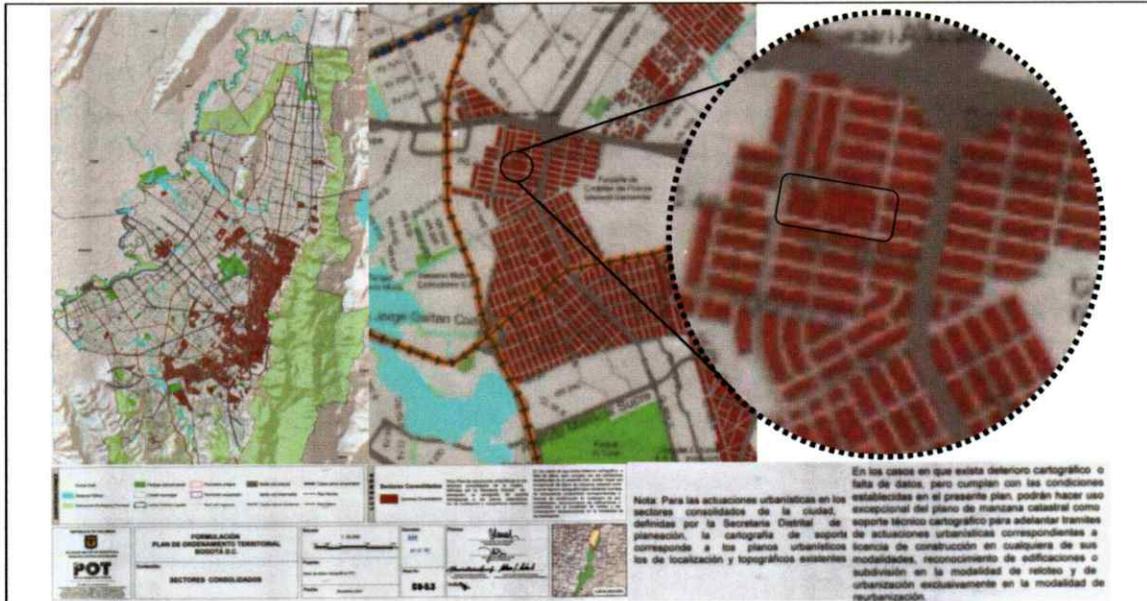
Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes planeados, mediante: (“Documento sin título”)

- i. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
- ii. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

“Artículo 175. Permanencia y desarrollo del suelo dotacional. Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

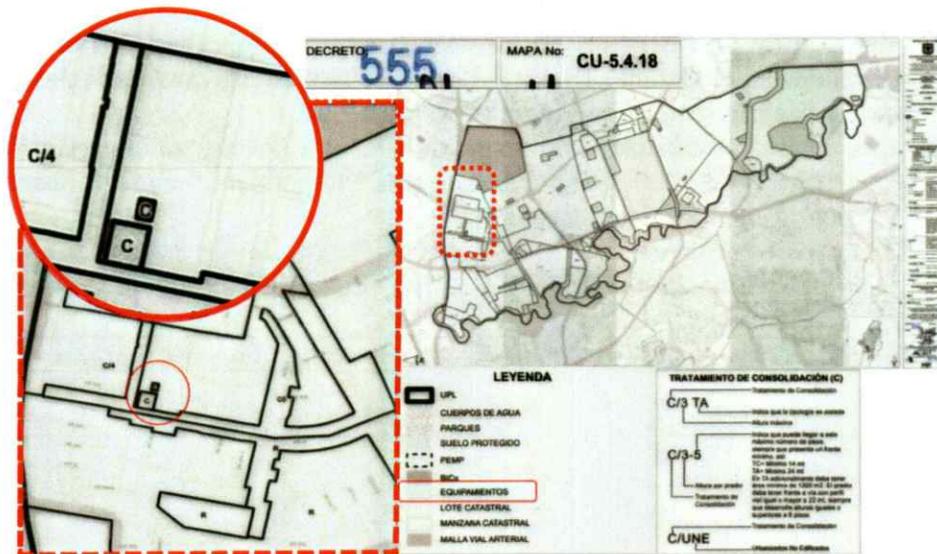
1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigor del presente Plan.
2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigor del presente Plan
3. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigor del presente Plan.”

Ilustración 2 CU-5.3 Sectores Consolidados _ Componente Urbano - Sectores Consolidados



Fuente: POT_ Decreto 555 de 2021 Decreto distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá

Ilustración 3 CU-5.4.18 Edificabilidad UPL Tunjuelito- Componente Urbano - Edificabilidad UPL Tunjuelito



Fuente: POT_ Decreto 555 de 2021 Decreto Distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

ii. Localización e identificación catastral de los predios objeto de estudio

Datos Catastrales Lote 1	
lote:	002404046006
Folio Matricula inmobiliaria:	50S-939720
Nomenclatura actual:	DG 47 A SUR 53 A 95
Chip:	AAA0015ZEJZ
Cedula Catastral:	D49S 52 11
Area:	1.724 m2
Destino Catastral:	06 Dotacional Privado
Tipo de Propiedad:	Particular
	
Propietario: Cooperativa de Educación del Barrio Venecia _ Escritura Publica 4575 del 22 de octubre de 1985, de la notaria 18 de Bogotá.	

Datos Catastrales Lote 2	
lote:	0024044607
Folio Matricula inmobiliaria:	50S-1008099
Nomenclatura actual:	DG 47 A SUR 53 A 73
Chip:	AAA0015ZELF
Cedula Catastral:	BS U D49S 52 10
Área:	279,4 m2
Destino Catastral:	06 Dotacional Privado
Tipo de Propiedad:	Particular
	
Propietario: Cooperativa de education "COOEDUCAR. _ Escritura Publica 7445 del 19 de noviembre de 2014 Notaria Novena de Bogotá D. C	

Fuente: Elaboración Propia

iii. Evaluación y análisis de usos del Suelo.

El cumplimiento de la función social de la propiedad y la función pública del urbanismo, son inherentes al desarrollo de los usos del suelo y su deber social, para producir y generar riqueza,

en pro del crecimiento social y económico de la sociedad, lo cual se realiza a través de desarrollo de actividades económicas, que permitan suplir las necesidades básicas y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Verificación de usos y actividades desarrolladas en los predios.

En visita técnica de inspección ocular en campo realizada el día 4 de mayo de 2022, en las instalaciones del Colegio Cooperativo Venecia, localizado en la Diagonal 47 A sur No. 53A -95 barrio Venecia, se observó que, en los predios objeto de estudio se implanta una infraestructura de aproximadamente 800 m² de área construida, en una planta arquitectónica amodo de claustro, en la cual se desarrollan actividades económicas de educación cuyo grupo objetivo son: niños, jóvenes y adolescentes, de edades entre 5 y 18 años. Al momento de la visita, las actividades del colegio se encuentran en operación, se registra movimiento, propio al desarrollo de clases, receso y recreación.

Ilustración 4: Fotografías Sede Colegio Cooperativo Venecia- Cooperativa de Educación del Barrio Venecia



Fuente: Propia Imágenes tomadas el mayo de 2022

Datos operación comercial y económica

Razón Social:	Central Cooperativa de Educación COEDUCAR
Nombre Comercial:	Central Cooperativa de Educación COEDUCAR
NIT:	860.026.692-1
Tipo de Contribuyente:	Persona Jurídica
Régimen Tributario:	Especial - Sector Cooperativo
Códigos de actividades económicas Dian _Código CIU	8530 establecimientos que combinandiferentes niveles de educación 8551 formación para El Trabajo 8544 educación de Universidades10 6810 actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Ilustración 5: Fotografías Sede Colegio Cooperativo Venecia- Cooperativa de Educación del Barrio Venecia.



Fuente: Propia Imágenes tomadas el mayo de 2022 _ Diagonal 47 A sur No. 53A -95 Barrio Venecia

Dato de los registros de operación del colegio:

Resolución de Funcionamiento N°	7473 del 19 de noviembre de 1998
Resolución de Reconocimiento Oficial N°	2219 del 31 de julio del 2002
Código DANE	31100100821301
Código ICFES	025080

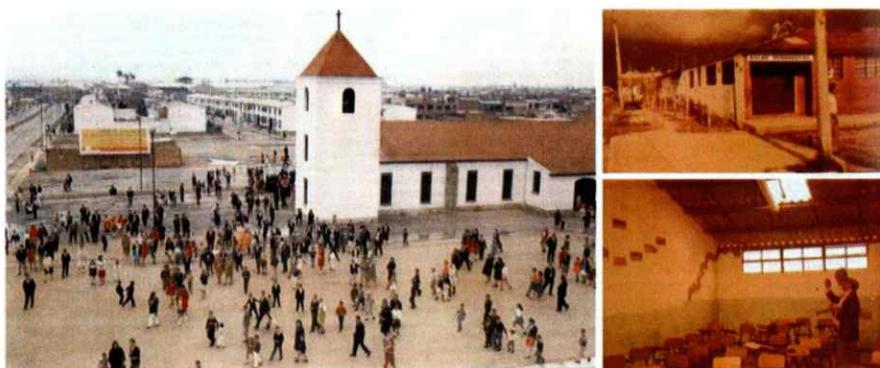
Reseña histórica del Colegio Cooperativo Venecia

En octubre de 1967, se creó el COLEGIO COOPERATIVO VENECIA, con la participación de 40 vecinos del barrio Venecia, el apoyo del señor cura párroco y la Junta de Acción Comunal, se constituyó la Sociedad Cooperativa Educativa del Barrio Venecia, SOCOVE, posteriormente Central Cooperativa de Educación, COEDUCAR.

COEDUCAR fue creada para contribuir en la satisfacción de necesidades educativas de la población mediante programas e instituciones de educación formal e informal y de educación para el trabajo y el desarrollo humano. Los asociados de COEDUCAR son los usuarios del servicio educativo (padres de familia y alumnos) quienes, conforme a los requisitos y procedimientos señalados en los estatutos y reglamentos internos, participan directamente tanto en la dirección y control de la organización, como en la orientación y definición de enfoques y prioridades educativas.

COEDUCAR se constituyó en 1967 y fue reconocida legalmente por DANCOP el 9 de febrero de 1968 mediante resolución número 00105.

Ilustración 6: imágenes Sede Colegio Cooperativo Venecia- Cooperativa de Educación del Barrio Venecia. año 1968.



Imágenes fotográficas de 1968:
Izquierda: PARROQUIA SANTA CECILIA, Arriba-Derecha Fachada Salón Parroquial (Hoy Fachada COLEGIO COOPERATIVO VENECIA), Abajo-Derecha - Interior aula Salón Parroquial...fuente: COEDUCAR

Fuente: Revista COEDUCAR

El colegio desde su fundación ha desarrollado actividades en tres jornadas mañana, tarde y nocturna, actualmente funcionan en la modalidad de jornada única, a lo largo de sus 54 años de funcionamiento a registrado más de 25.000 estudiantes matriculados y un número de 3.500 graduados.

Sobre el predio y la propiedad del suelo se encuentra expedido acto administrativo que habilita de manera oficial y legal el uso y la actividad desarrollada, a través de la licencia de

Construcción No. 001434, el 27 de noviembre de 1991, expedida por la UNIDAD DE DESARROLLO URBANÍSTICO del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL, hoy Secretaría Distrital de Planeación SDP, como autoridad máxima urbanística. Por lo cual queda sin piso normativo y jurídico las afirmaciones respecto del uso del suelo, su propiedad y vocación. (ver anexo 1 _ Licencia de Construcción)

iv. Antecedentes Normativos de Proyecto Urbanístico - Urbanización “La Laguna” (Muzú)

Decreto 648 del 11 de octubre de 1960 expedido por la alcaldía mayor de Bogotá, “*Por el cual se Reglamenta la denominada Urbanización La Laguna*” que se localiza de conformidad con lo establecido en este decreto así:

“Artículo primero: La urbanización comprendida entre la Carretera del sur, por el norte; la transversal 44, por el suroeste; la diagonal 51 sur, por el sur; la carrera 48, por el este; la carrera 54 por el Occidente y en terrenos no urbanizados por el noreste; se denominará la Urbanización la Laguna (Muzú).”

Ilustración 7: Límites de la Urbanización Laguna según decreto de adopción en aerografía actual



Fuente: Cartografía oficial del Decreto 468 de 1960, composición de planchas y sectores del barrio La Laguna, Art. 1

“...

Parágrafo: La urbanización está dividida en tres zonas: Zona R-5:Correspondiente al Plano B4/4 y a las manzanas 54, 55, 56 y 57 del plano B4/4-3.

Zona R-6: Correspondiente a las restantes manzanas del plano B4/4-3.Zona C-1-3: Marcada como zona comunal en el plano B4/4.” Sic.

La Urbanización la Laguna (Muzú), reglamentada por el Decreto 468 de 1960, tiene como base normativa el Decreto 158 de 1951 “Por el cual se adopta el Plan Piloto de la ciudad y se dictan normas sobre urbanismo y servicios públicos”, este Plan Piloto, para Bogotá elaborado por Le Corbusier (1950), configura para la época el hoy “Plan de Ordenamiento Territorial”.

Este Plan Piloto incorpora aspectos generales referidos a:

“fijación del perímetro urbano, zonificación de la ciudad, sistema vial y su clasificación y normas sobre urbanismo y servicios públicos”. Su directriz se fundamenta en la zonificación de la ciudad, referida a división zonal cuales define en el artículo 3º.

“ARTICULO 3. El área comprendida dentro del perímetro urbano se divide en las siguientes zonas: Zona de industria pesada, zona de industria ligera, zona de mercado y su comercio de influencia, zona de comercio pesado, zona de negocios, y administración, zona de habitación, zonas verdes y zonas de reserva para industria y para habitación”. Subrayado fuera de texto.

En este sentido, el artículo 32, define lo que el plan determina como zonas verdes, en dos grupos uno de carácter de ciudad y otro en lo referente al desarrollo urbano a escala barrial.

“ARTICULO 32. Las zonas verdes comprenden:

- a. Los cauces de los ríos o quebradas La Albina, San Cristóbal, San Francisco, río del arzobispo y su continuación en el Salitre, Río Negro y el Chicó, desde su nacimiento en la parte oriental de la ciudad hasta su desembocadura en el Río Bogotá, excepción hecha de la parte en que dichos ríos o quebradas estén canalizados por medio de colectores subterráneos, y*
- b. Los jardines públicos, **parques**, plazas, terrenos de deporte, estadios, hipódromos, campos de experimentación agrícola y cementerios existentes, lo mismo que las zonas que por su conformación topográfica o por estar constituidas por terrenos deleznable inapropiados para la construcción, deban ser reservadas para áreas verdes, así como también algunos terrenos de propiedad particular que deban igualmente reservarse para fines semejantes y que serán determinados por la Oficina del Plan Regulador de Bogotá.”*

La misma Oficina del Plan Regulador determinará la anchura de la zona verde en los cauces de los ríos y quebradas enumerados y las rectificaciones que deban hacerse a tales cauces.”

El Decreto 158 de 1951, no define reglamentaciones específicas del desarrollo urbanístico, sin embargo, en el artículo 46, se definen los conceptos propios del plan a considerar y remite a su vez al artículo 2 del Acuerdo 21 de 1944, el cual contiene a su vez mas conceptos, que amplían la aplicación normativa para el desarrollo urbanístico:

“Para la debida aplicación de las normas sobre urbanismo, a que hace referencia este Decreto, se tendrán como base las definiciones contenidas en el artículo 2 del Acuerdo 21 de 1944 y las que se expresan a continuación:”

(...)

Urbanización proyectada:

La que tenga sus proyectos urbanísticos y de servicios públicos debidamente autorizados por la Secretaría de Obras Públicas, antes del 31 de marzo de 1950, o por la Oficina del Plan Regulador, desde el 1 de abril del mismo año, registradas las escrituras sobre cesión al Municipio de zonas para calles, parques y escuelas; y otorgada la garantía exigida por el Acuerdo número 15 de 1940.

(...).

El antecedente normativo, plantea la revisión de una cascada de normas, tendientes a determinar el concepto y alcance de cesiones de suelo a título gratuito a favor de la ciudad de Bogotá para la época.

El Acuerdo 21 de 1944, del mayo 30 “*Por el cual se divide el área urbanizable de Bogotá en varias zonas de destino y se reglamenta cada una de ellas*”. En su Artículo 2. “*Para los efectos de este Acuerdo se entiende por*” (desarrolla definiciones de elementos urbanísticos para la época). **NO** contempla la definición de cesión, sin embargo, en el CAPITULO VIII, G) Zonas de reservas para áreas verdes. Artículo 93, define:

“ARTÍCULO 93. *La Secretaría de Obras Públicas Municipales exigirá de los urbanizadores, la cesión gratuita al Municipio, de un treinta y cinco por ciento (35 por 100) del área de terreno por urbanizar, como, mínimo, con destino a vías y espacios abiertos para uso público de los cuáles*

se destinará un mínimo del siete por ciento (7 por 100) exclusivamente para parques". Subrayado fuera de texto

El Acuerdo número 15 de 1940 "Por el cual se fija el perímetro urbanizable de la ciudad y se dictan otras disposiciones sobre urbanismo". En su artículo

"ARTICULO 14. En las escrituras que, para cesión de zonas con destino a uso público, de las urbanizaciones, formalice la Personería Municipal de conformidad con lo dispuesto en el **Acuerdo 48 de 1934, se mencionarán las obligaciones a que queda sometido el urbanizador, de conformidad con el presente Acuerdo, y con las demás disposiciones vigentes sobre la materia. Como requisito para formalizar la escritura, se exigirá la constitución previa de la garantía de que trata el artículo doce, salvo en los casos especiales a que se refiere el artículo 16 de este mismo Acuerdo**".

Acuerdo 48 de 1934 Concejo de Bogotá D.C. "por el cual se reglamentan las urbanizaciones en la ciudad, se aprueba un contrato (con las Empresas Unidas de Energía Eléctrica) y se dictan otras disposiciones"

"ARTICULO 1. La Secretaría de Obras Públicas municipales dará licencias de construcción de urbanizaciones de la ciudad únicamente cuando hayan cumplido las siguientes formalidades en este orden: (...)

1. Cesión al Municipio de las zonas de las calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas exigidas de acuerdo con el proyecto aprobado de planeamiento, cesión que sólo se **considerará aceptada una vez que en la Personería Municipal repose copia de la escritura pública correspondiente, debidamente registrada, y el certificado del Registrador de Instrumentos públicos y privados hasta la fecha del registro, en que conste que las zonas cedidas se hallan libres.**

ARTICULO 2. La Secretaría de Obras Públicas municipales podrá exigir de las urbanizaciones cuyo porcentaje de cesión sea menor de un treinta y cinco por ciento (35%) del área total del terreno, que la diferencia del área para llegar hasta el porcentaje mencionado sea cedida al Municipio parcialmente o en su totalidad como zona dedicada a fines escolares o a la adquisición de tales zonas en otras partes de la ciudad."

Con base en los antecedentes normativos de tipo urbanístico aplicables para la obtención de la reglamentación urbanística que autoriza la licencia de construcción de urbanizaciones, se establece que, para la expedición del Decreto 468 de 1960, el urbanizador debía destinar a

cesión cedida al Municipio parcialmente o en su totalidad, las zonas destinadas a plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas, cuyo porcentaje exigible **correspondía “mínimo al 35 % del suelo del 100% del suelo urbanizable”**, las cuales deben ser **“escrituradas a favor del Municipio”**, y debidamente registrada, ante el Registrador de Instrumentos públicos, para que con base en ello la personería municipal expida acta de recibo de las áreas de cesión.

- v. Cesión al Municipio de las zonas de las calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas Decreto 468 de 1960.

El Decreto 468 de 1960, consta de nueve (9) artículos, dentro de los cuales no se establece el porcentaje (%) mínimo de cesiones al municipio, así como tampoco, se establecen áreas específicas como ~~com~~ al municipio, más allá de las que definen los planos urbanísticos identificados como planos número B-4/4-3 y B4/4 aprobados por el Departamento Administrativo de Planificación y los cuales se consideran como parte integrante de esta reglamentación. Es decir, en la norma menciona solo se identifican las zonas de cesión en la planimetría aprobada.

En este sentido, la información cartográfica, es la que determina, las zonas de cesión, usos y deslinde los cuales se concretan en sus respectivos cuadros de áreas. El artículo 1º. párrafo 1º. de la norma en cuestión, establece que la urbanización está dividida en tres zonas:

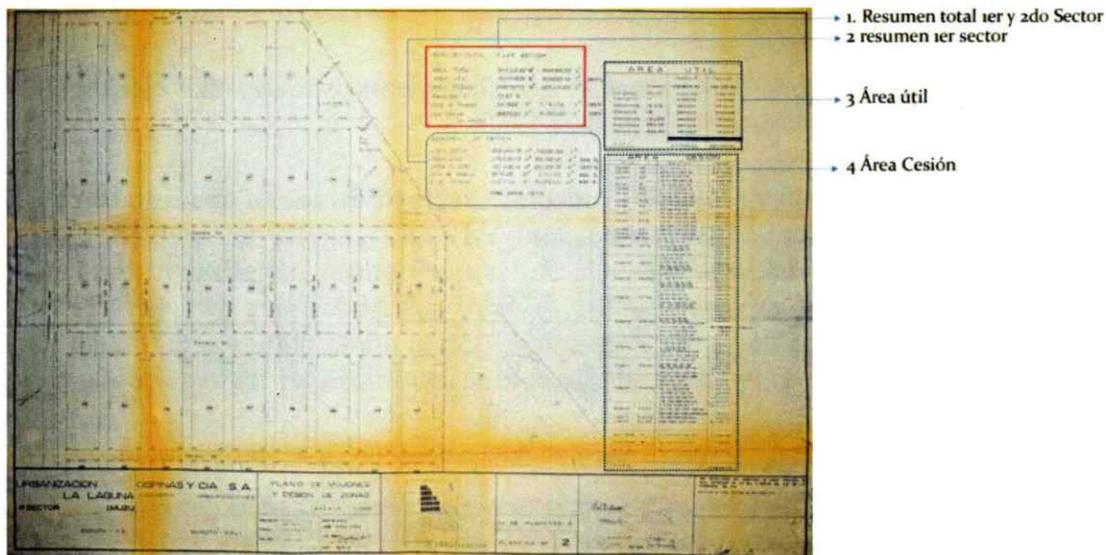
“(…) Zona R-5: Correspondiente al Plano B 4/4 y a las manzanas 54, 55, 56 y 57 del plano B4/4-3. Zona R-6: Correspondiente a las restantes manzanas del plano B4/4-3. Zona C-1-3: Marcada como zona comunal en el plano B4/4.”.

La urbanización la laguna, se desarrolla en un predio de 55,33 hectáreas de suelo (Has), 553.318,8 metros cuadrados, de acuerdo con el cuadro de áreas, denominado en la plancha 2 de 2 del plano B4/4 1er sector denominado: “PLANO DE MOJONES Y CESIONES DE ZONAS”. En el cual se observa Cuadro (4) cuadros de áreas, 1. Resumen total 1er y 2do Sector, 2 resumen 1er sector, 3 Área útil y 4 Área Cesión.

Mediante Escritura Pública No 2237 del 28 de junio de 1961 de la Notaria Primera, el urbanizador transfiere a título gratuito al Distrito Especial de Bogotá el derecho y la posesión sobre las zonas de terreno de la Urbanización la Laguna (MUZU), primer y segundo sector las cuales se hallan especificadas en los planos de mojones y cesión, distinguidos con los números B\$ /2-31, B4/ 2-4 y B4 2-3 aprobados por la otrora oficina de Planificación Distrital el 23 de agosto y el 20 de diciembre de 1960. En las Ilustraciones se muestran los planos que

hacen parte integral de esta escritura y de los cuales desprende el análisis de las áreas de cesión de las cuales trata este apartado.

Ilustración 8: Plancha 2 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 2/2 _ Plano B4/ 2-3 Urbanización "La Laguna" (Muzú) 1º Sector.



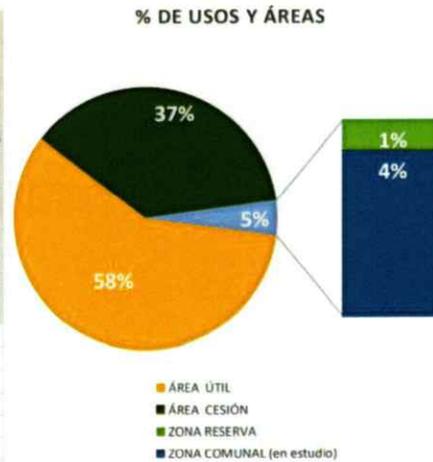
Fuente: Notaria Primera, escritura 2237, año 1961, tomo23, volumen 1803, folio 224, Ref. 1-99, Plano 1-3 Asunto: URBANIZACIÓN "LA LAGUNA" (MUZU) 1º Sector

De acuerdo con los datos, del cuadro de área 1. Resumen total 1er y 2do Sector, el proyecto urbanístico "La Laguna" se observa en los cuadros de áreas:

Ilustración 9: Análisis Cuadro de áreas, Plancha 2 de 2 plano B4/4 – 1º Sector denominado "Plano de Mojones y Cesiones de Zonas".

RESUMEN TOTAL 1º y 2º SECTOR			
ÁREA TOTAL	553.318,80 M ²	- 864.560,62 V ²	
ÁREA ÚTIL	322.978,39 M ²	- 504.653,74 V ²	58,37%
ÁREA CESIÓN	206.793,73 M ²	- 323.115,20 V ²	37,37%
Porcentaje "			
Zona de Reserva	3.674,68 M ²	- 5.741,68 V ²	0,66%
Zona Comunal (en estudio)	19.872,00 M ²	- 31.050,00 V ²	3,59%
(en estudio)			

Resumen total 1ro y 2do Sector	Metros cuadrados (M2)	Varas Cuadradas v2	%
ÁREA TOTAL	553.318,8	864.560,62	100,00%
ÁREA ÚTIL	322.978,39	504.653,74	58,37%
ÁREA CESIÓN	206.793,73	323.115,20	37,37%
ZONA RESERVA	3.674,68	5.741,68	0,66%
ZONA COMUNAL (en estudio)	19.872,00	31.050,00	3,59%
TOTAL AREA	553.318,80	864.560,62	



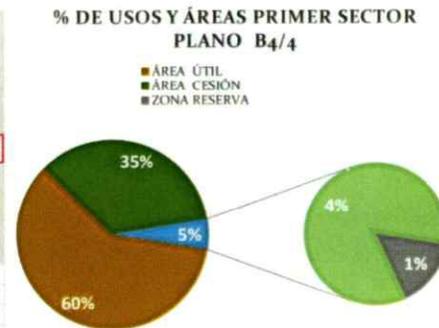
Fuente: Elaboración Propia. Mayo 2022.

Que el porcentaje total de área de cesión corresponde al 37,37% del suelo urbanizable, un 2,37% más que el porcentaje mínimo requerido para la época el cual era de un 35% de cesiones al Municipio. En la discriminación de área por sectores se detalla:

Ilustración 10: Análisis Cuadro de áreas, Resumen 1º Sector Plancha 2 de 2 plano B4/4 – denominado “Plano de Mojones y Cesiones de Zonas”.

RESUMEN 1º SECTOR			
ÁREA TOTAL	459.942,75 M ²	- 718.660,54 V ²	
ÁREA ÚTIL	275.548,03 M ²	- 430.543,80 V ²	59,91%
ÁREA CESIÓN	160.848,04 M ²	- 251.325,06 V ²	34,97%
Zona de Reserva	3.674,68 M ²	- 5.741,68 V ²	0,80%
Zona Comunal	19.872,00 M ²	- 31.050,00 V ²	4,32%
ZONA VERDE 1,07%			

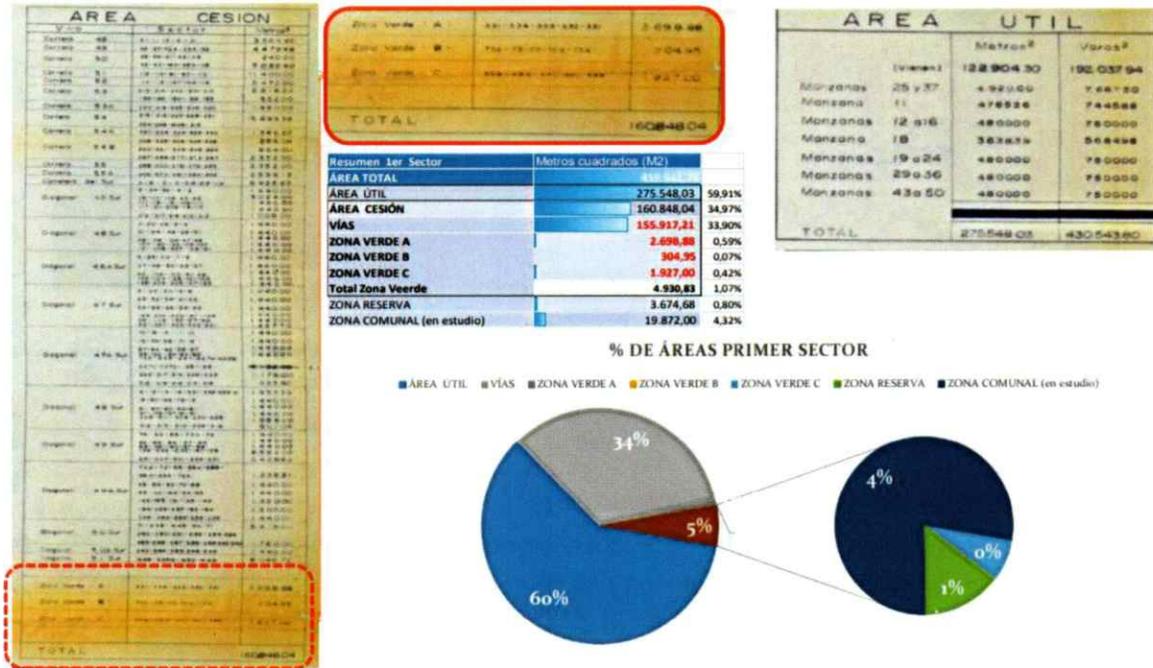
Resumen 1er Sector	Metros cuadrados (M2)	Varas Cuadradas v2	%
ÁREA TOTAL	459.942,75	718.660,54	100,00%
ÁREA ÚTIL	275.548,03	430.543,80	59,91%
ÁREA CESIÓN	160.848,04	251.325,06	34,97%
ZONA RESERVA	3.674,68	5.741,68	0,80%
ZONA COMUNAL (en estudio)	19.872,00	31.050,00	4,32%
TOTAL AREA	459.942,75	718.660,54	



Fuente: Elaboración Propia. Mayo 2022.

El Porcentaje de cesión al municipio del primer sector de la Urbanización “La Laguna” (Muzú) corresponde de al 34,97%, del cual, según cuadro de área, el 33,90% fue destinado a vías y el 1,07% a zonas verdes.

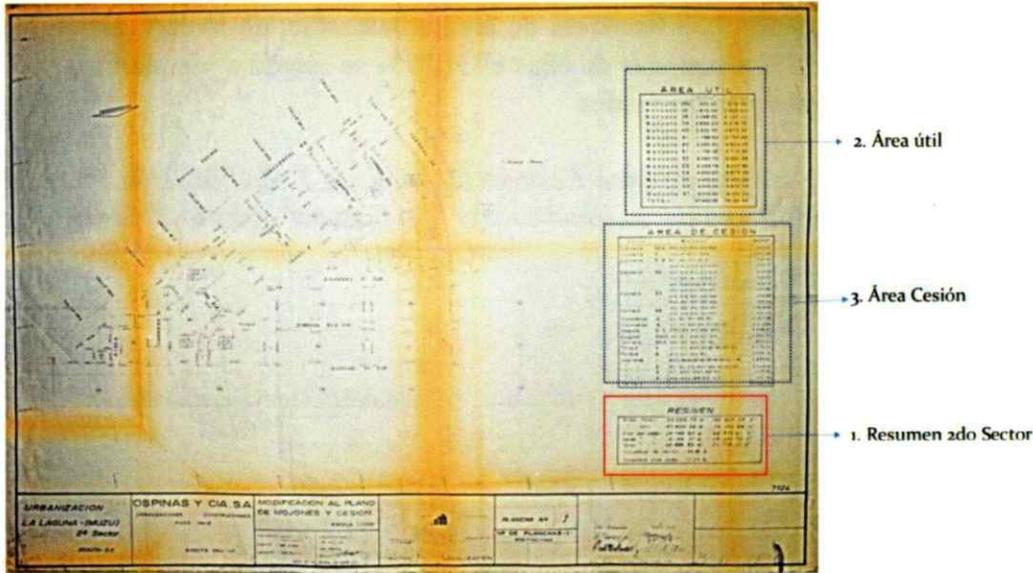
Ilustración 11: Análisis Cuadro de Área Útil / Cesión, plancha 2 de 2 del plano B4/4 1er sector denominado: “PLANO DE MOJONES Y CESIONES DE ZONAS”.



Fuente: Elaboración Propia. Mayo 2022.

De acuerdo con el cuadro de área, denominado en la plancha 1 de 1 del plano B4/4-3 2do sector denominado: “PLANO MODIFICACIÓN DE MOJONES Y CESIONES DE ZONAS”. En el cual se observa Cuadro (4) cuadros de áreas, 1. Resumen total 1er y 2do Sector, 2 resumen 1er sector, 3 Área útil y 4 Área Cesión.

Ilustración 12: Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/1 _ Plano B4/ Urbanización “La Laguna” (Muzú) 2º Sector.



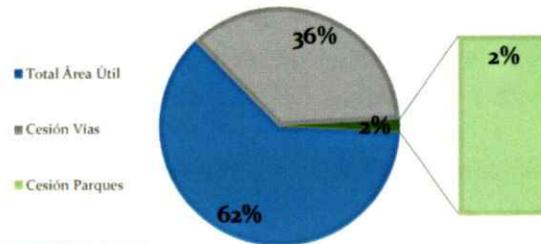
Fuente: Notaria Primera, escritura 2237, año 1961, tomo23, volumen 1803, folio 226, Ref. 1-101, Plano 3-3 Asunto: URBANIZACIÓN "LA LAGUNA" (MUZU) 2º Sector

De acuerdo con los datos, del cuadro de área 1. Resumen total 2do Sector, el proyecto urbanístico la laguna plantea en su cuadro de área:

Ilustración 13: Análisis de cuadro de áreas "Resumen" Plancha 1 Modificación Plano de Mojoneros y zonas de cesiones Plano B4/2 Urbanización "La Laguna" (Muzú) 2º Sector.

RESUMEN	
Área Total	93.326,75 m ² - 145.823,05 V ²
Útil	47.430,36 m ² - 74.109,94 V ²
Vías por ceder	29.746,82 m ² - 46.479,41 V ²
Verde	16.149,57 m ² - 25.233,70 V ²
Total	45.896,39 m ² - 71.713,11 V ²
Porcentaje de cesión	49,18 %
Porcentaje zonas verdes	17,29 %

% DE ÁREAS SEGUNDO SECTOR

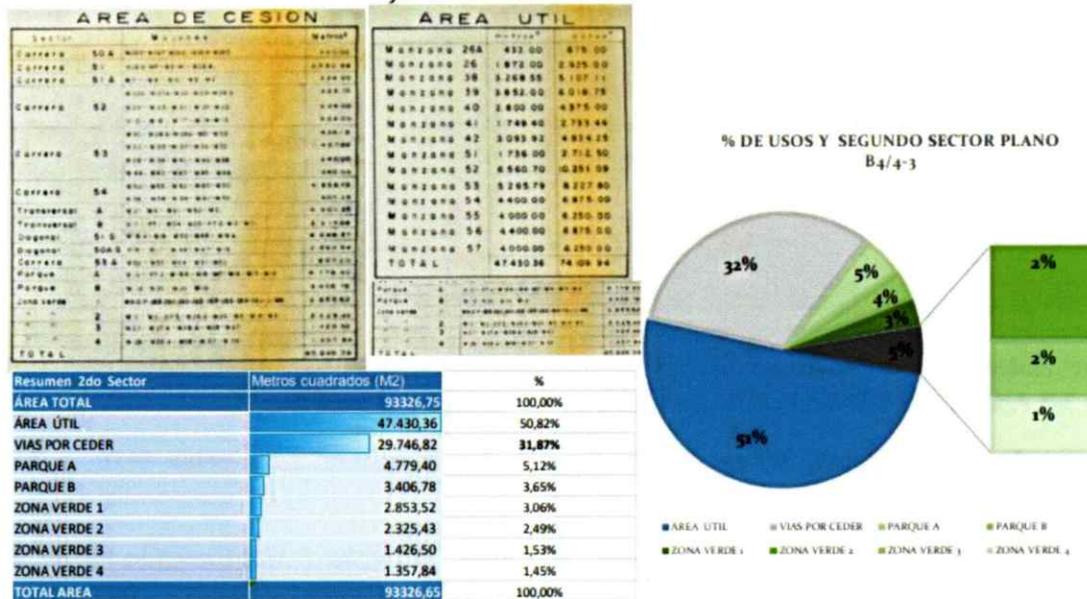


Resumen 1er Sector	Metros cuadrados (M2)	Varas Cuadradas v2	%
ÁREA TOTAL	93.326,75	145.823,05	100,00%
ÁREA ÚTIL	47.430,36	74.109,94	50,82%
VIAS POR CEDER	29.746,82	46.479,41	31,87%
VERDE POR CEDER	16.149,57	25.233,70	17,30%
TOTAL POR CEDER	45.896,39	71.713,11	49,18%
TOTAL AREA	93.326,75	145.823,05	

Fuente: Elaboración Propia. mayo 2022.

El Segundo (2do) sector, posee 9,33 hectáreas de área urbanizable, de la cual destino el 50,8% a suelo útil y el 49,18% a cesiones de ellas el 31,87% se asignó a vía públicas y el 17,30% a cesiones de parques y zonas verdes

Ilustración 14: Análisis de cuadro de área Cesión/Útil Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Plano B4/2 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 2º Sector.



Fuente: Elaboración Propia. mayo 2022

Al detallar el cuadro de áreas total de la urbanización, se observa que la destinación del porcentaje de cesiones de suelo al Municipio es de 39%, incluida el área de reserva como se observa en la gráfica, del cual designa el 4% a parques y zonas verdes.

Ilustración 15: Relación Proporcional de Áreas Urbanísticas de la urbanización “La Laguna” (Muzú).

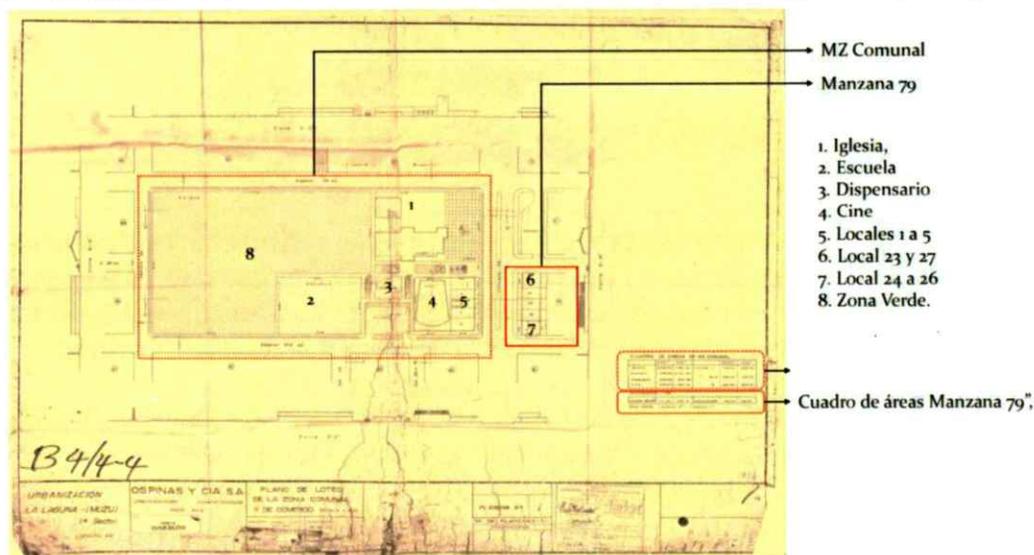
	Zona Comunal; 19.872,00	0,4%
	Zona Reserva; 3.674,68	0,1%
	Cesión Zona Verde; 12.894,12	0,2%
	Cesión Parques; 8.186,18	0,1%
	Cesión Vías; 190.594,86	0,34%
	Total Área Útil; 322.978,39	0,58%

Fuente: Elaboración propia. Mayo 2022

Este proyecto urbanístico consta de un juego de planos que incluye la plancha No 1 de 1 denominada “Plano de Loteo de la Zona Comunal y de Comercio”, de la cual hace referencia el Decreto 468 de 1960, en su artículo primero como: “Zona C-1-3: Marcada como zona comunal en el plano B4/4.”

Plano, en el que se detalla la relación de áreas de la manzana comunal y de comercio, denominado “Cuadro de áreas de MZ Comunal y Manzana 79”, en el que deslindan, asignan usos, metros y varas cuadradas a: Iglesia, Escuela, Dispensario, Cine, Locales 1 a 5 y en Mz 79 locales 23 y 27, locales 24 a 26 y Zona Verde.

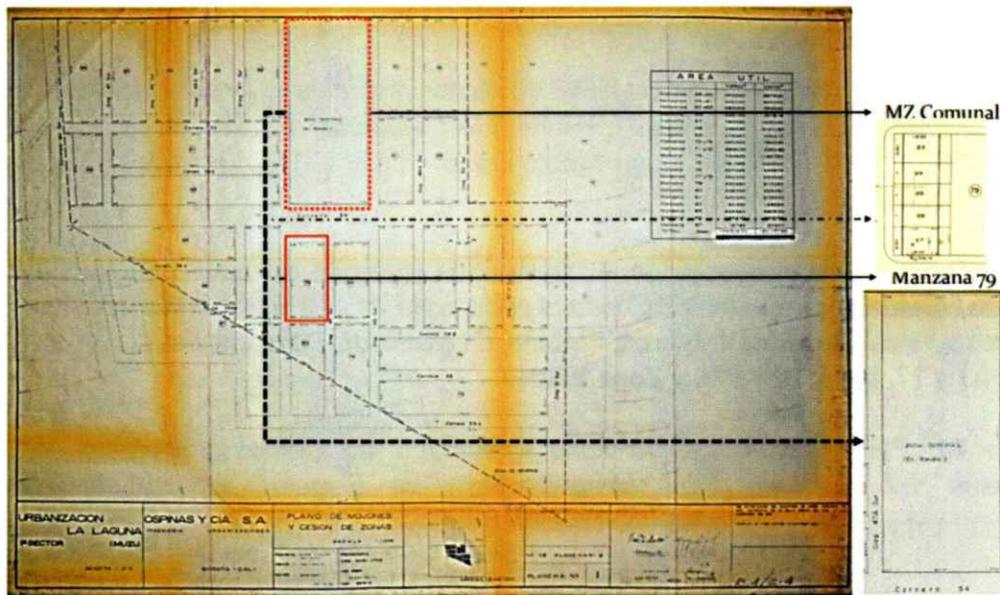
Ilustración 16: Plano de loteo de la Zona Comunal y de Comercio, Decreto 468 de 1960. Plancha 1/1 - Plano B4/4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.



Fuente: Hemeroteca Secretaría Distrital de Planeación. _ Análisis de elaboración propia.

El plano detalla dos (2) manzanas, una marcada como zona comunal en el plano de Mojones y Cesión de Zonas de la urbanización “La Laguna” (Muzú), Primer Sector Plano B4/4 _plancha 1 de 2. _ con un área total de 19.872 metros cuadrados o 31.050 Varas cuadradas; y zonas comerciales localizadas en la manzana 79 sobre la carrera 54, la cual consta de Cinco (5) locales comerciales en 290 metros cuadrados o 464,06 Varas cuadradas.

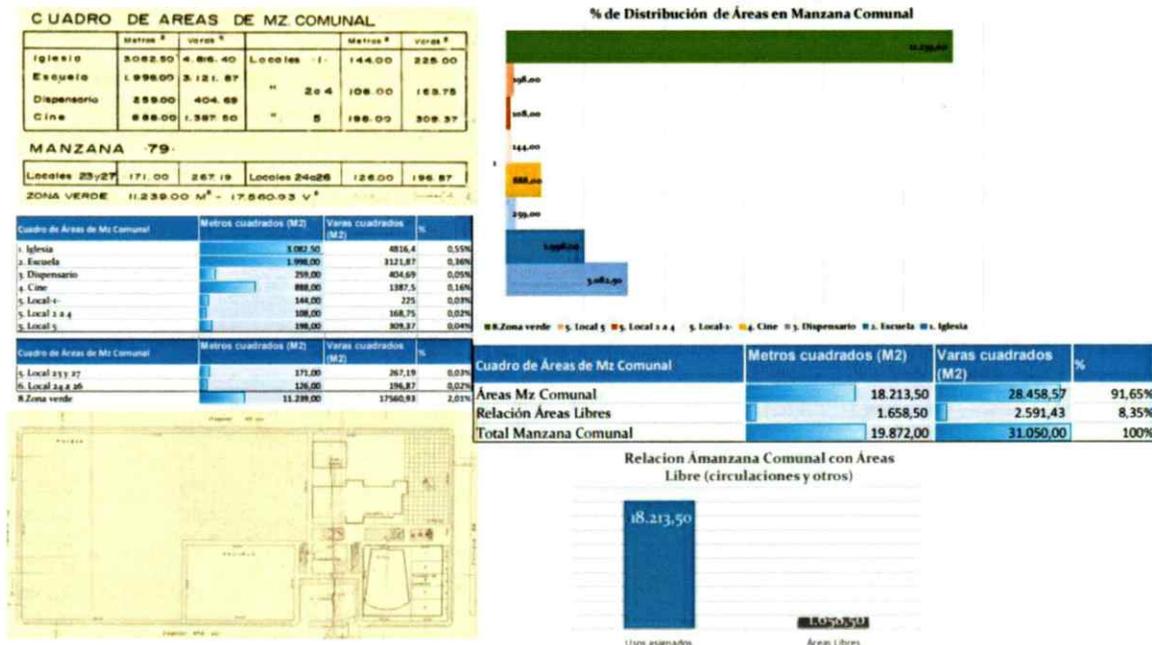
Ilustración 17: Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector



Fuente: Hemeroteca Secretaría Distrital de Planeación. _ Análisis de elaboración propia

Dentro del área comunal, se identifica que la relación de deslinde con asignación de usos no corresponde a la superficie total del terreno de la manzana comunal, por lo que, para efectos técnicos de cuantificación de porcentajes, se requiere identificar las áreas libres localizada al interior de esta, las cuales corresponden a: Zonas de circulación peatonal al aire libre.

Ilustración 18: Análisis de cuadro de área de Zona Comunal y Manzana 79 -Plano de Loteo de la Zona Comunal y de Comercio, Decreto 468 de 1960. Plancha 1/1 - Plano B4/4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.



Fuente: Elaboración propia. Mayo 2022.

Cuadro de relación de Planos- indicados en el Decreto 468 de 1960.

No Plancha	Código Plano	Nombre de Plano	Sector de desarrollo
1 -2	B4/4	Plano de mojones y cesión de zona	Primer Sector
2-2	B4/4	Plano de mojones y cesión de zona	Primer Sector
1 -1	B4/4	Plano de loteo de la zona comunal y comercio	Primer Sector
1-1	B4/4-3	Modificación Plano de mojones y cesión de zona	Segundo Sector

En estos planos, se relacionan en los cuadros de áreas de cada uno de ellos, las zonas de la cesión ~~en~~ al Municipio, las cuales equivalen para la época, a un treinta y cinco por ciento (35 %) del área de terreno a urbanizar, como mínimo; con destino a vías y espacios abiertos para uso público, de los cuáles se destinará un mínimo del siete por ciento (7%) exclusivamente para parques, esto en el marco del Acuerdo 21 de 1944 Concejo de Bogotá D.C.

En este sentido, la urbanización “La Laguna” (Muzú), **cumple** con el porcentaje de cesiones con destino a vías y espacios abiertos para uso público (calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas). Destinando para vías un 34,68%, espacios abiertos para

uso público 7%, para un total de cesiones 41%. Superando los mínimos establecidos en los Acuerdos, 48 de 1934, 15 de 1940 y 21 de 1944 Concejo de Bogotá D.C., los cuales establecen porcentajes mínimos de zonas de cesión, de conformidad con el Decreto 158 de 1951.

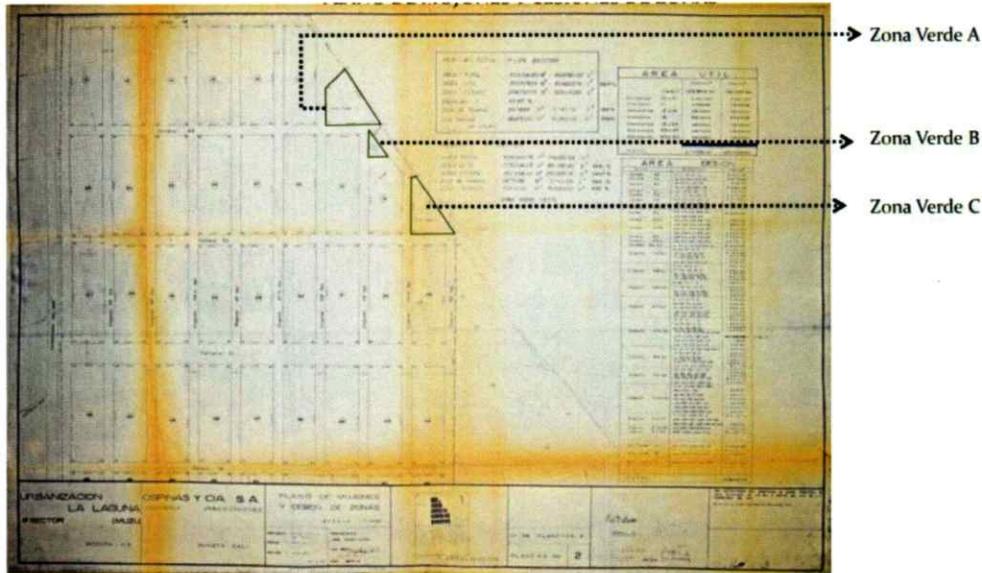
Cuadro de Áreas Urbanísticas del Decreto 468 de 1960.

Plano	Sector	Zona	ÁREA TOTAL	Metros cuadrados (M2)	%
				553318,8	
B4/4	Sector 1	Zona R-5:	ÁREA ÚTIL	275.548,03	49,80%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-6:	ÁREA ÚTIL	47.430,36	8,57%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-6:	PARQUE A	4.779,40	0,86%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-6:	PARQUE B	3.406,78	0,62%
B4/4	Sector 1	Zona R-5:	VÍAS	155.917,21	28,18%
B4/4-3	Sector 7	Zona R-6:	VÍAS POR CEDER	29.746,82	5,38%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-5:	ZONA RESERVA	3.674,68	0,66%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-6:	ZONA VERDE 1	2.853,52	0,52%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-6:	ZONA VERDE 2	2.325,43	0,42%
B4/4-3	Sector 2	Zona R-6:	ZONA VERDE 3	1.426,50	0,26%
B4/4-3	Sector 1	Zona R-6:	ZONA VERDE 4	1.357,84	0,25%
B4/4	Sector 1	Zona R-5:	ZONA VERDE A	2.698,88	0,49%
B4/4	Sector 1	Zona R-5:	ZONA VERDE B	304,95	0,06%
B4/4	Sector 1	Zona R-5:	ZONA VERDE C	1.927,00	0,35%
B4/4_4	Sector 1	Zona C-1-3:	ZONA COMUNAL (en estudio) Sector 1	19.872,00	3,59%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Iglesia _ MZ Comunal	3.082,50	15,51%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Escuela _ MZ Comunal	1.998,00	10,05%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Dispensario _ MZ Comunal	259,00	1,30%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Cine _ MZ Comunal	888,00	4,47%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Local-1 _ MZ Comunal	144,00	0,72%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Local 2 a 4 _ MZ Comunal	108,00	0,54%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Local 5 _ MZ Comunal	198,00	1,00%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Zona verde _ (Parque) MZ Comunal	11.239,00	56,56%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Local 23 y 27 _ Mz 79	171,00	0,86%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Local 24 a 26 _ Mz 79	126,00	0,63%
B4/4	Sector 1	Zona C-1-3:	Área Libres _ MZ Comunal	1.658,50	8,35%

En virtud de las disposiciones del Acuerdo 48 de 1934, el urbanizador mediante escritura pública 2237 del 28 de junio de 1961, emitida por el notario primero del circuito, transfirió a título gratuito las zonas de terreno con destino a cesiones al municipio, entre ellas: zonas verdes, zonas para parques y vías públicas, situadas en la urbanización la “Laguna” Muzú, primer y segundo sector, el total de terreno entregado corresponde a 206.744,43 M2 y se descomponen así:

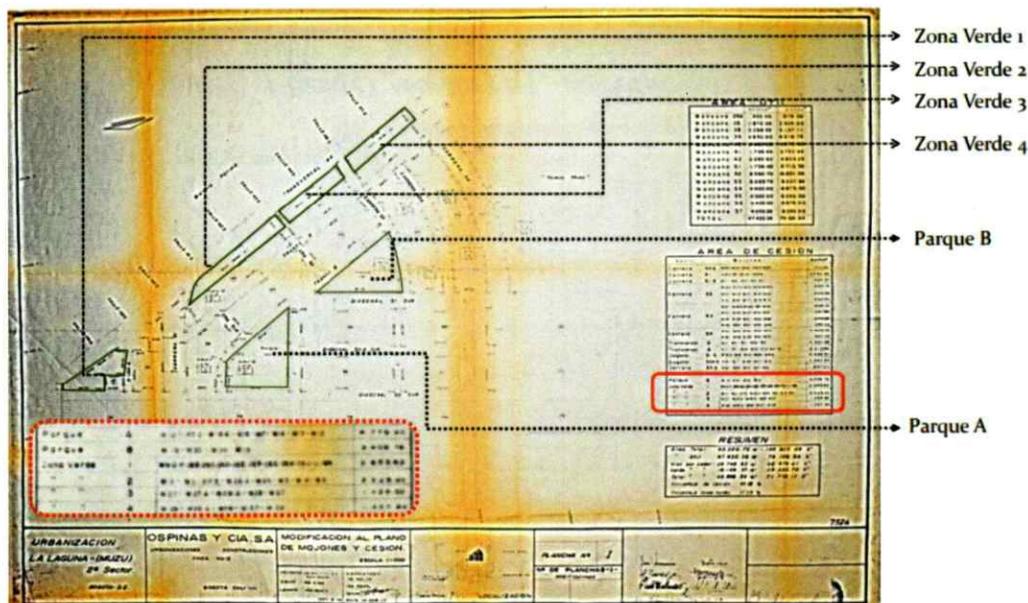
DOS ZONAS PARA PARQUE con un área de 8.186.18 m2, **SIETE ZONAS VERDES** con un área de 12.894,22 M2, **PARA VÍAS PÚBLICAS** un área de 185.664,033 M2. Ver anexo3 _ Escritura Pública 237 a del 1961 y planos anexos a la misma Ref.: 1- 99, 1- 100 y Ref.: 1- 101) (Paginas 33, 40,41 y 42). Primer sector, tres (3) zonas verdes, Segundo sector Dos (2) parques y cuatro (4) zonas verdes. En las imágenes se identifican estas zonas en cada uno de sus planos.

Ilustración 19: Plancha 2 Plano de Mojones y Cesiones de Zonas Decreto 468 de 1960. Plancha 2/2 _ Plano B4/2-3 Urbanización "La Laguna" (Muzú) 1º Sector.



Fuente: Notaria Primera, escritura 2237, año 1961, tomo 23, volumen 1803, folio 224, Ref. 1-99, Plano 1-3 Asunto: URBANIZACIÓN "LA LAGUNA" (MUZU) 1º Sector.

Ilustración 20: Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/1 _ Plano B4/ Urbanización "La Laguna" (Muzú) 2º Sector.



Fuente: Notaría Primera, escritura 2237, año 1961, tomo23, volumen 1803, folio 226, Ref. 1-101, Plano 3-3 Asunto: URBANIZACIÓN “LA LAGUNA” (MUZU) 2º Sector

El total de porcentaje % de cesiones entregado corresponde al 37,36%, como consta en la Escritura Pública número 2237 del 28/06/1961 otorgada por la Notaría Primera, debidamente registrada en folio de mayor extensión 5OS-564844 matriz de la urbanización Laguna Muzú, la Urbanizadora Muzú S.A. transfirió a título de cesión gratuita a favor del Distrito Capital, las áreas de cesión en los porcentajes fijados por la norma urbanística.

Se observa, dentro de los documentos de escritura pública, Acta Número 18 del 18 de mayo de 1961, denominada como: “ACTA DE RECIBO” en dónde la Procuraduría de Bienes, procedió a recibir notarialmente de la urbanización MUZÚ S.A, varias zonas verdes, zonas de parque y vías públicas de la Urbanización “La Laguna” (Muzú).

Como se encuentra consignado en el artículo DECIMO de la Escritura Pública número 2237 del 28/06/1961, en que se indica de manera explícita: “Que “LA URBANIZADORA” hizo entrega real y material al distrito especial de Bogotá de las zonas de terreno cedidas según consta en acta de recibo número 18 de 18 de mayo del año en curso levantada por la oficina de Procuraduría de Bienes de Bogotá Distrito Especial”. Anexa a este documento. (Anexo 2 Escritura Pública número 2237 del 28/06/1961).

vi. Áreas Adicionales de cesión al Municipio

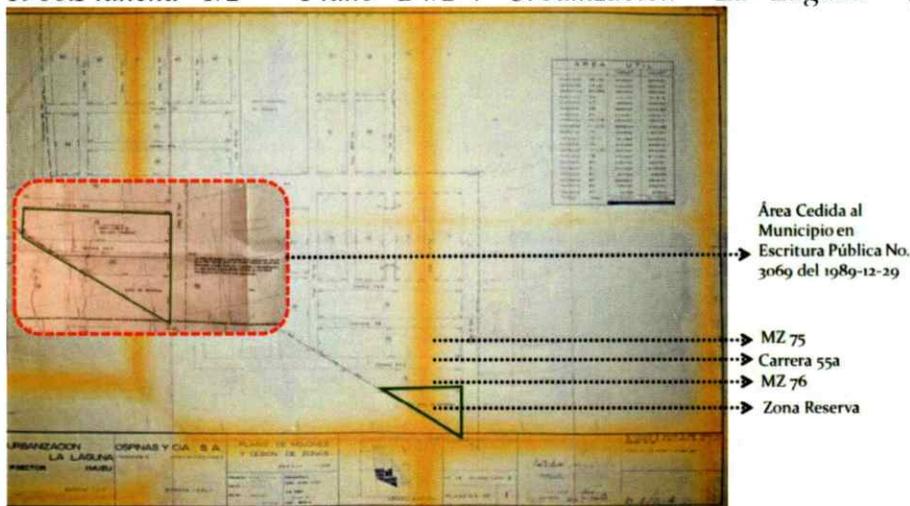
Para el año de 1970, la sociedad URBANIZACIÓN MUZÚ S.A, propietaria del suelo y urbanizador responsable del desarrollo Urbanización “La Laguna” (Muzú), mediante Escritura Pública No 227 del 22 de diciembre de 1970, emitida por la Notaría Doce (12) de Bogotá, subroga todos y cada uno de los derechos y las obligaciones a las empresas, Participaciones S.A, y Ospinas y Cía. S.A., quienes a su vez en el año de 1989, mediante Escritura Pública 3069 del 29 de diciembre de 1989, **transfieren a modo de donación y cesión a título gratuito al Distrito Especial de Bogotá.**

En el plano original se identifica un área denominada como “reserva”, comprendida por las manzanas 75 y 76 y sus lotes adyacentes, la cual se identifica en el plano B4/4-4 o B4/2-4 y en escritura pública como manzana 75 y 76 denominada “Zona de Reserva”, y el cual en plano posterior (B4/2-4) aparece con la siguiente nota que incluye toda el área comprendida entre la DG 49 sur y Dg 51 sur y la carrera 54B y límite del barrio:

“Nota: LA ZONA DE RESERVA CONTIGUA A LAS MANZANAS 75 Y 76 DE LA URBANIZACIÓN MUZÚ (HOY BARRIO VENECIA), ES UN ÁREA DESTINADA A ZONA ESCOLAR Y PARQUE (VER MEMORANDO D.J, 340/318/89 DE ABRIL 28/89, OFICIOS DJ. 340/309/89 REF 890244 Y DJ 340/312/89 REF. 890250.”
Subrayado propio.

Como se muestra en la imagen a continuación en la cual se destaca y localiza, esta nueva área de reserva incluida en el año de 1989. Ver anexo Plano B4/4-4 o B4/2-4 /escritura anexo 3.

Ilustración 21: Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/2 Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.



Fuente:

*Notaria Primera, escritura 2237, año 1961, tomo23, volumen 1803, folio 224, Ref. 1-99, Plano 1-3
Asunto: URBANIZACIÓN "LA LAGUNA" (MUZU) 1º Sector*

En la imagen se localiza e identifica el área mencionada, en plano urbanístico inicial, se señala la nueva designación definida en la escritura pública 3069 del 29 de diciembre de 1989. A continuación, se detalla el contenido de la escritura respecto de esta área y cada uno de los folios que la componen, así como se identifica las áreas que se relaciona en cada Folio de Matrícula Inmobiliaria, respecto a su localización actual y destinación de usos:

Folio de matrícula inmobiliaria No 050S_396437_ Referencia Catastral (CHIP): AAA0015UJJZ, nomenclatura actual: DG 51 SUR 55A 08 (DIRECCION CATASTRAL) _ código catastral 0024033502. _ Antes Zona de Reserva, sector 1º Plano B4/4. Ver ilustración No 21.

Ilustración 22: Localización Actual de predios destinados a Reserva según Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización "La Laguna" (Muzú) 1º Sector.



FMI No 050S_396437_ Referencia Catastral (CHIP): AAA0015UJLF, nomenclatura actual: G 51 SUR 55 A 8 _ código catastral 0024033503

Fuente: Elaboración propia, mayo 2022. Consulta datos abiertos Sistema de información IDECA.

Cabida y linderos, según FMI:

“GLOBO DE TERRENO DETERMINADO COMO ZONA "A" CON UNA EXTENSION DE 3.751.52 MTS. NORTE, (NO TIENE MEDIDAS POR SER TRIANGULO) ORIENTE, EN 115,08 MTS. CON LA MANZANA

N. 76; SUR, EN 58.10 MTS. CON LA DIAGONAL 51 SUR OCCIDENTE, EN 14.05 MTS. CON LA TRANSVERSAL 60 AVENIDA GALAN Y EN 118.37 MTS. CON EL LINDERO OCCIDENTAL DE LA URBANIZACION. --”.

Hoy Parque IDRD 06-005 Según datos https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/parque_vecinal_certificado.

Folio de matrícula inmobiliaria No 460152, Referencia Catastral (CHIP): AAA0015UJJZ, nomenclatura actual: DG 51 SUR 55 82 (DIRECCION CATASTRAL), código catastral |0024033502, Antes Zona de Reserva (área parcial) y Mz 76, sector Uno Plano B4/4. Ver ilustración No 21.

Ilustración 23: Localización Actual de predio FMI 460152, destinados a Reserva según Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/2 Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.



FMI No 050S 460152__ Referencia Catastral (CHIP): AAA0015UJJZ, nomenclatura actual: DG 51 SUR 55 82 _ código catastral 0024033502

Fuente: *Elaboración propia, mayo 2022. Consulta datos abiertos Sistema de información IDECA.*

Cabida y linderos, según FMI:

“LOTES DEL 1 AL 20 DE LA MANZANA 76 CON CABIDA DE 4.126.20 M2Y LINDA: NORTE: EN 60 MTS., CON LINDERO DE LA URBANIZACION ORIENTE, EN 160 MTS., CON LA CARRERA 55A; SUR: EN 30 MTS., CON LA DIAGONAL 51 SUR; OCCIDENTE: EN 115.08 MTS., CON TERRENO DE LA URBANIZACION”.

Hoy - Parque IDRD 06-005 Según datos:

https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/parque_vecinal_certificado. El cual comparte área parque e infraestructura del Instituto Educativo Distrital IED “VENECIA”.

Folio de matrícula inmobiliaria No 50S-459068, Referencia Catastral (CHIP AAA0015UJHK, nomenclatura actual: KR 55 49 55 SUR (DIRECCION CATASTRAL), código catastral |0024033501, Antes Diagonal 55Ay Mz 75, sector Uno Plano B4/4. **Ver imagen** No

Ilustración 24: Localización Actual de predio FMI 50S-459068, destinados a Reserva según Plancha 1 Plano de Mojonos y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/2 Plano B4/2-4 Urbanización "La Laguna" (Muzú) 1º Sector.



Folio de matrícula inmobiliaria No 50S-459068, Referencia Catastral (CHIP AAA0015UJHK, nomenclatura actual: KR 55 49 55 SUR (DIRECCION CATASTRAL), código catastral |0024033501

Fuente: Elaboración propia, mayo 2022. Consulta datos abiertos Sistema de información IDECA.

Cabida y linderos, según FMI:

“INCLUSIVE LA MANZANA 75 CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 7.806.75 M APROXIMADAMENTE Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 33.35M CON LA DIAGONAL 49 SUR ORIENTE: EN 196M CON LACARRERA 55 SUR EN 40M CON LA DIAGONAL 51 SUR OCCIDENTE: EN 185M CON LA CARRERA 55-A Y EN 12.00 M CON EL LINDERO DE LA URBANIZACION. NOTA: LA BUSQUEDA DE VENTAS SE EFECTUARON HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.971”.

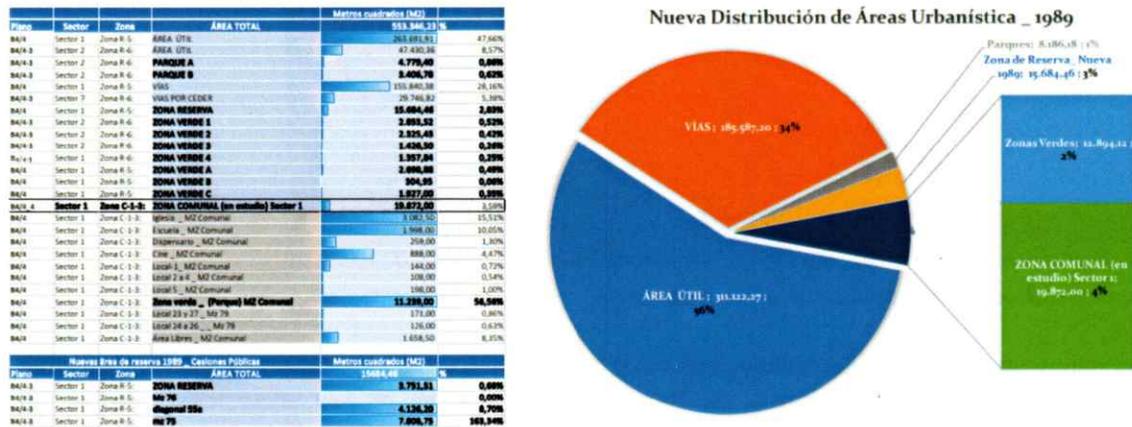
Hoy del **Instituto Educativo Distrital IED “VENECIA”**. Según datos:

<https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/>

Vale la pena mencionar que las áreas entregadas a modo de donación mediante escritura pública número 3069 del 29 de diciembre de 1989, se constituyen, en donación a título gratuito al Municipio, materializadas 29 años después en el año 1989, sin que haya **sid**o **producto de la modificación para mayor aprovechamiento de las condiciones urbanísticas aprobadas y reglamentadas en el Decreto 468 de 1960**, el incremento de las

áreas transferidas para cesiones de uso público, es de un 6% adicional al que contempla la obligación para el momento de la aprobación de la urbanización La Laguna “Muzú”. Entregando un porcentaje total de cesiones de suelo para uso público de 40% sobre el área neta urbanizable original, **no se encontró documento técnico ni normativo que indique que estas áreas de cesión adicional fuesen producto de obligación urbanística exigida por autoridad competente.**

Ilustración 25: Análisis de áreas totales de cesiones entregadas a título gratuito por la Urbanización “La Laguna” (Muzú). Entre 1961 y 1989.

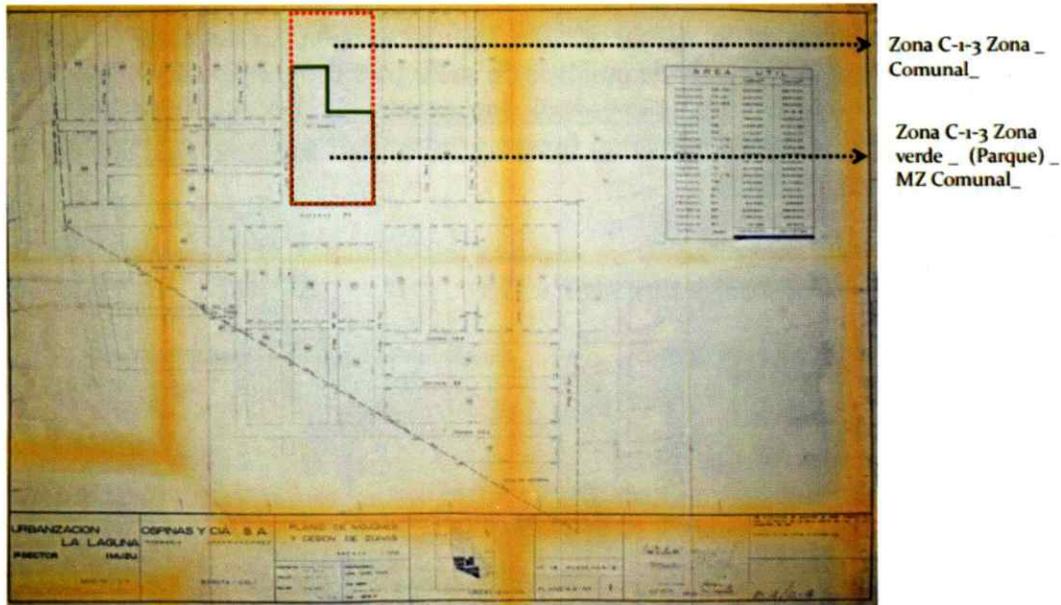


Fuente: Elaboración propia, mayo 2022. Consulta datos abiertos Sistema de información IDECA.

- i. Áreas aprendidas por Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP

Para el año de 2009, El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público “efectuó” toma de posesión de la ZONA VERDE definida en el cuadro de áreas del B 4/ 4-4, deslindada dentro de la zona comunal, ubicada entre la Diagonal 47 A Sur y la Diagonal 49 Sur entre la Carrera 52 y la Carrera 53, la cual es señalada como PARQUE; y que es indicada en cuadro de áreas de manzana comunal como zona verde con un área superficial de 11.239m2 o 17.560,93 varas cuadradas.

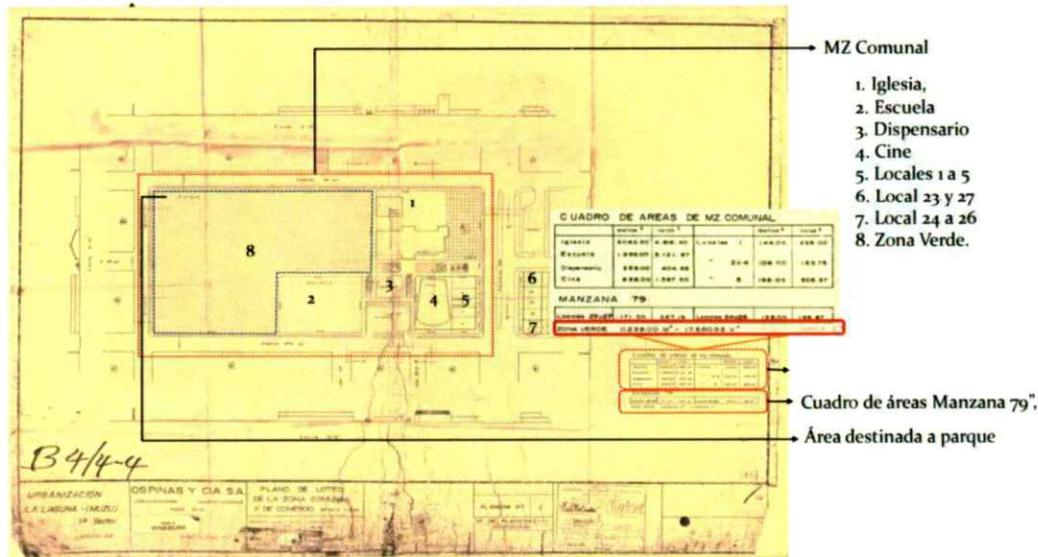
Ilustración 26: Análisis de áreas aprendidas por el DADEP en el ámbito de la Urbanización “La Laguna” (Muzú). en el marco del Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960. Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector



Fuente: elaboración propia.

Procedimiento del cual se desprende proceso de propiedad, a través de la aplicación del instrumento de gestión de suelo Declaratoria de Propiedad, del que se realiza adquisición predial vía administrativa mediante Escritura Pública No. 383 de 10 de febrero de 2010 emitida por la Notaria Primera del circuito de Bogotá, la cual declaró el dominio y posesión en cabeza del Distrito Capital de:

Ilustración 27: Análisis de cuadro de áreas del Plano de lote de la Zona Comunal y de Comercio Decreto 468 de 1960. Plancha 1/1 _ Plano B4/4 Urbanización "La Laguna" (Muzú) 1º Sector.



Fuente_ Hemeroteca Secretaría Distrital de Planeación.

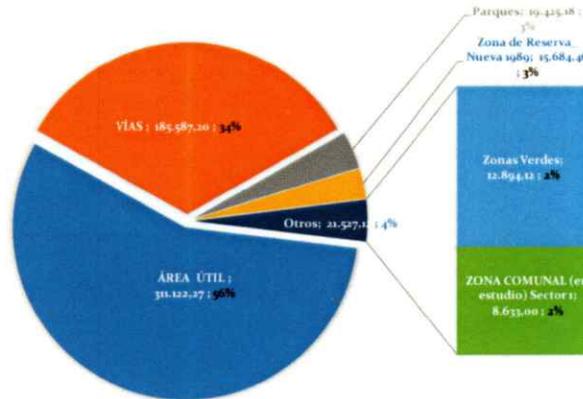
La zona verde comprendida entre los mojones 1-2-3-4-5,6-3'-1. Con un área de Once MilDoscientos Treinta y Nueve Metros Cuadrados (11.239 M2), se identificada con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50S-564844, la cual le correspondió el Folio de Matrícula 50S -40502652 CHIP AAA0015ZDX ERE y con Registro Único de Patrimonio Inmobiliario RUPÍ 1062-94. Código de parque 06_006 Parque Vecinal _ certificado y que efectivamente posee un área de 11.239 m2.

En este sentido, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, realizó proceso de declaratoria pública de propiedad de esta área, correspondiente a 11.239 m2 destinada a parque, la cual, al ser apropiada por el distrito capital, se suma al cuadro de áreas de cesiones del proyecto urbanístico, constituyendo así un total de cesiones al municipio de 42,21% y de este se destina a zonas verdes y parques, un total de 8,68%.

Ilustración 28: Análisis de cuadro de áreas totales y distribución final de cesiones incluida la aprehensión realidad

RECONFIGURACION DE CUADRO DE AREA DE LA URBANI

ÁREA TOTAL	553.346,23	%
ÁREA ÚTIL	311.122,27	56,23%
VÍAS	185.587,20	33,54%
Parques	19.425,18	3,51%
Zona de Reserva Nueva 1989	15.684,46	2,83%
Zonas Verdes	12.894,12	2,33%
ZONA COMUNAL (en estudio)	8.633,00	1,56%
Sector 1	19.425,18	3,51%



Fuente: Elaboración Propia. Mayo 2022.

V. ANÁLISIS DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS EN EL CONTEXTO NORMATIVO DE “LA URBANIZACIÓN LA LAGUNA “MUZU”.

i. Concepto de Espacio Público

La definición más cercana de lo que es el concepto de espacio público en el ámbito urbanístico en Colombia, proviene de la Ley 9a. de 1989, esta ley propone, una definición integral y atrevida, al dejar al interés colectivo como actor que defina en última instancia lo que se entiende por espacio público, el CAPÍTULO II, Del espacio Público el artículo 5º de la mencionada ley, establece lo siguiente:

“Artículo 5º.- Entiéndase 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. (“Normatividad del derecho al espacio público”)

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso y el disfrute colectivo. (“Cartilla Espacio Público - ESAP”)

PARÁGRAFO 1. El espacio público resultante de la adopción de instrumentos de planeamiento o de gestión o de la expedición de licencias urbanísticas se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o la parcelación 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. (“Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de ...”)

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo”. (“LEY 2044 DE 2020 - secretariasenado.gov.co”)

ii. Concepto de Cesión Urbanística.

En el contexto urbanístico la definición de cesión es la que establece el diccionario de la real academia de la lengua, la cual proviene del latín. *cessio*, -ōnis. El cual refiere a: Renuncia de algo, acción o derecho, que alguien hace a favor de otra persona. Cesión de Bienes: al derecho de cesión que se hace el deudor en pago de sus deudas.

La aparición del término “áreas de cesión” en la legislación urbanística de Bogotá, se asoma en el ARTÍCULO 10 del acuerdo 74 de 1925, en referencia a la entrega de: (...) Las calles se darán al servicio, en cuanto a lo determine el director de obras públicas, previa construcción del alcantarillado y cesión por escritura pública al municipio de las calles, plazas y parques públicos.

En 1944, surge el término de “Cesión Gratuita”, a partir del “Plan Soto Bateman” en el Acuerdo 48 de 1934 “*Por el cual se reglamentan las urbanizaciones en la ciudad, se aprueba un contrato (con las Empresas Unidas de Energía Eléctrica) y se dictan otras disposiciones*”, en donde se plantea las cesiones como exigencia para la aprobación de un proyecto urbanístico.

Artículo 1: “*La Secretaría de Obras Públicas municipales dará licencias de construcción de urbanizaciones de la ciudad únicamente cuando hayan cumplido las siguientes formalidades en este orden:*

1. Aprobación del plano de la urbanización y del plano de parcelación de la misma por la Secretaría de Obras Públicas municipales, para lo cual son requisitos indispensables:

a. Presentación de un plano acotado del terreno en escala de 1:1.000 relacionado con las coordenadas del Plano de Bogotá, que deberá ser aprobado por la Secretaría de Obras Públicas en cuanto a su levantamiento;

- b. *Presentación del proyecto de urbanización basado en el Plano anterior y ejecutado de acuerdo con las ideas que sobre el particular dará el Departamento Municipal de Urbanismo, y*
 - c. *Presentación del proyecto de parcelación de la urbanización, ejecutado de acuerdo con la reglamentación que para la urbanización prescribe la Secretaría de Obras Públicas municipales, trabajo que puede incluirse en el plano de la urbanización.*
2. *Cesión al Municipio de las zonas de las calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas exigidas de acuerdo con el proyecto aprobado de planeamiento, cesión que sólo se considerará aceptada una vez que en la Personería Municipal repose copia de la escritura pública correspondiente, debidamente registrada, y el certificado del Registrador de Instrumentos públicos y privados hasta la fecha del registro, en que conste que las zonas cedidas se hallan libres.*
3. *Aceptación de las obras de urbanización por la Secretaría de Obras Públicas, para lo cual se requiere:*
- a. *Recibo de replanteo de la urbanización en la forma exigida por los Acuerdos y Decretos vigentes, y Recibo de las obras de alcantarillado, pavimento, sardineles, andenes, prados y arborizaciones a que por este Acuerdo queda obligada toda persona o entidad que desarrolle urbanizaciones dentro del perímetro de la ciudad, así como de las demás obras a que por convenio especial con la Secretaría de Obras Públicas haya quedado comprometida.*

PARAGRAFO 1. La Secretaría de Obras Públicas podrá recibir las obras de urbanización mencionadas, por sectores parciales que ella misma determinará.

Queda entendido por sector de obras la totalidad de las requeridas alrededor de bloques o manzanas completas de la urbanización.

De igual manera aparece por primera vez el establecimiento de un porcentaje de cesión de terreno condicionado, destinado a: Zonas de las calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas, lo cual se estipula en el artículo 2.

“ARTICULO 2. La Secretaría de Obras Públicas municipales podrá exigir de las urbanizaciones cuyo porcentaje de cesión sea menor de un treinta y cinco por ciento (35%) del área total del terreno, que la diferencia del área para llegar hasta el porcentaje mencionado sea cedida al Municipio parcialmente o en su totalidad como zona dedicada a fines escolares o a la adquisición de tales zonas en otras partes de la ciudad.” Subrayado fuera de texto

El acuerdo 15 de 1940 “Por el cual se fija el perímetro urbanizable de la ciudad y se dictan otras disposiciones sobre urbanismo”. Aparece el termino uso público en el artículo 14 en cual se menciona por primera vez el concepto de “cesión de zonas con destino a uso público” complementando lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 1934.

La evolución del término se concreta en el Acuerdo 21 de 1944, “Por el cual se divide el área urbanizable de Bogotá en varias zonas de destino y se reglamenta cada una de ellas”. Ese acuerdo divide el perímetro urbanizable en zonas, en el artículo primero define la “Zonas de reserva para áreas verdes”, y las desarrolla en el Capítulo VIII, G) Zonas de reservas para áreas verdes y establece la cesión gratuita al municipio de un porcentaje % mínimo de terrenos sobre el área total a urbanizar, en él se plantea por primera vez un porcentaje de destinación específica a parques. Definido en el artículo 93 de este acuerdo.

“ARTÍCULO 93. La Secretaría de Obras Públicas Municipales exigirá de los urbanizadores, la cesión gratuita al Municipio, de un treinta y cinco por ciento (35 por 100) del área de terreno por urbanizar, como mínimo, con destino a vías y espacios abiertos para uso público de los cuáles se destinará un mínimo del siete por ciento (7 por 100) exclusivamente para parques.” Subrayado fuera de texto.

Para el año 1961, con el Acuerdo 30 emitido el 6 de junio de ese año, el término cesión, se cambia a el nombre de “Cesión de Zonas” y se establece la obligación de enajenar a favor del municipio y les da la categoría de uso público, el artículo 2 define:

“Cesión de zonas: Es la obligación que tiene el urbanizador de traspasar al Distrito el dominio de las áreas de uso público con destino a parques y jardines, zonas escolares, estacionamiento de vehículos y vías, según la reglamentación correspondiente”.

Este acuerdo en el CAPITULO VIII, define: “De las zonas de cesión para uso público” reglamenta los porcentajes mínimos para, zonas de cesión general, parque, escuela, estacionamiento de vehículos y vías locales, en relación con la zonificación urbana, lo que se desarrolla en el artículo 52.

Posteriormente, el Acuerdo 7 de 1979, “Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá”, introduce la definición de cesión tipo “A” y cesión tipo “B” en el Título III Definiciones:

“Artículo 11: Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, adóptense las siguientes definiciones

“Cesión tipo A: Es la parte del predio transferida por el urbanizador, al Distrito Especial de Bogotá, a título gratuito y con destino a zonas verdes, de equipamiento comunal público. (“Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se ...”)

Cesión tipo B: Es la parte del predio transferido por el urbanizador de un desarrollo para equipamiento comunalprivado.”. sic

El termino cesión trasmuta a lo largo de ocho (8) décadas, hasta recibir el nombre de “CesionesObligatorias Gratuitas al Espacio Público” bajo el Acuerdo 6 de 1990, el Artículo 148, define:

“Las cesiones obligatorias gratuitas como formas de producción del espacio público. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollode terrenos, ya sea por urbanización, ya por construcción”.

En el Artículo 149°. se amplía el concepto y delimita, entendido entonces, que las Cesiones obligatorias gratuitas forman parte del patrimonio de los bienes de uso público en el distrito, para ello:

“(…) Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, las siguientes:

- 1. Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio, de las que tratan los capítulos anteriores. (...)” Subrayado fuera de texto.*

En el año 2000, bajo el Decreto 619 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial, se introduce el término “Áreas de Cesión Públicas para parques y Equipamientos”, del cual se desprende las siguientes definiciones, contenidas en el glosario del POT.

*“**Cesión pública:** Corresponde a las áreas de terreno en una urbanización y/o reurbanización para espacio público, especialmente vías, controles ambientales, parques y equipamientos, que deben ser entregadas por los propietarios de los predios de forma gratuita y obligatoria al Distrito Capital o en compensación de los beneficios para casos de renovación urbana”.*

***Equipamiento:** Áreas de terreno y edificios públicos y privados, que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, de bienestar social, de administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad, que se distribuyen en toda la ciudad de forma equilibrada y de acuerdo a las necesidades de cada sector y/o comunidad.*

Entrega de cesiones públicas obligatorias. *Corresponde al proceso que deben realizar los particulares ante las entidades distritales o municipales, de las áreas de cesión pública obligatoria con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, que se originan en una urbanización.*

Parques: *Son áreas libres que contienen elementos naturales como jardines, árboles y demás, y sirven como lugar para desarrollar actividades de encuentro, descanso, entretenimiento, deporte y recreación. En la ciudad, los parques se encuentran clasificados en diferentes escalas según su área, dentro de las que se encuentran: escala vecinal, zonal, metropolitana y regional”.*

Definiciones que se mantienen a la fecha Incluido el Decreto distrital No. 555 del 29 de diciembre del 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

VI. CONCLUSIÓN

Me permito concluir que:

El área deslindada como “escuela” en el plano urbanístico B4/4 y B4/4-4, Urbanización “La Laguna” (Muzú), primer sector, aprobados por el otrora Departamento Administrativo de Planificación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante Decreto 648 de 1960, no se destinaron a cesión pública obligatoria para la aprobación del acto administrativo que reglamentó y aprueba el desarrollo de la Urbanización La Laguna “Muzú”. Planos que se consideran como parte integrante de esta reglamentación.

En sentido se infiere que los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50S-939720 y 50S-1008099 adjudicadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con Chips AAA0015ZEJZ y AAA0015ZELF, localizado en Diagonal 47ª sur 53ª 95 y Diagonal 47ª sur 53ª 73 respectivamente. **NO corresponde a uso público o/a obligaciones urbanísticas desprendidas de la aprobación la Urbanización La Laguna “Muzú”** como consta en el Decreto 648 de 1960.

Dado que el concepto de uso público se limita para la época a la zona destinadas a “cesión”, dentro del acto administrativo que aprueba y reglamenta el desarrollo urbanístico, respondiendo a las normas aplicables al momento de la aprobación del acto administrativo que para el caso se expide mediante Decreto Municipal, en el cual se establecen las condiciones del desarrollo, a través del articulado y los planos soportes de la actuación urbanística sobre el ámbito (terreno a desarrollar) del proyecto, los cuales contienen cuadros de áreas que delimitan, nombran, amojonan y establecen áreas útiles, de cesión y áreas

adicionales por cada uno de los usos complementarios al desarrollo urbanístico.

La Urbanización “*La Laguna*” (Muzú), se rige por el marco normativo que le antecede a la expedición del Decreto 648 del 11 de octubre de 1960 adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá, bajo el “Plan Piloto” de la Ciudad contenido en el Decreto 158 de 1951, mediante el cual se aprueban las normas aplicables.

Del Decreto 158 de 1951 “Plan Piloto” de la Ciudad, se desprende una cascada normativa que le anteceden, y hace referencia a la aplicación de las condiciones urbanísticas específicas, referidas a las cesiones al Municipio de las zonas de las calles, plazas, parques, lotes escolares y demás zonas públicas, exigidas de acuerdo con el proyecto aprobado según planteamiento urbanístico.

Cesiones, que sólo se considerarán aceptadas una vez que en la Personería Municipal repose copia de la escritura pública correspondiente, debidamente registrada y el certificado del Registrador de Instrumentos públicos y privados hasta la fecha del registro, en que conste que las zonas cedidas se hallan libres de dominio.

El análisis del contexto normativo que contiene estos decretos permite establecer que:

En virtud de las disposiciones del Acuerdo 48 de 1934, las cuales señalan la obligatoriedad de trasladar a título gratuito las áreas de cesión, definidas en el acto administrativo que apruebe el desarrollo urbanístico.

Por lo que el urbanizador responsable para el caso “La Urbanizadora Muzú S.A.” transfirió a título de cesión gratuita a favor del Distrito Capital, las áreas de cesión establecidas en los cuadros de áreas de los planos aprobados, en los porcentajes fijados por la norma urbanística para el momento, lo cual consta en “ACTA DE RECIBO” Número 18 del 18 de mayo de 1961, por medio de la cual la Procuraduría de Bienes, procedió a recibir notarialmente las zonas verdes, zonas de parque y vías públicas de la Urbanización “La Laguna” (Muzú). Mediante Escritura Pública número 2237 del 28 de junio de 1961, en que se indica de manera explícita:

“Que “LA URBANIZADORA” hizo entrega real y material al Distrito especial de Bogotá de las zonas de terreno cedidas según consta en acta de recibo número 18 de 18 de mayo del año en curso levantada por la oficina de Procuraduría de Bienes de Bogotá Distrito Especial”.

El total del porcentaje (%) de cesiones entregado corresponde al 37,36%, como consta en la Escritura Pública número 2237 del 28/06/1961 otorgada por la Notaría Primera, debidamente registrada en folio de mayor extensión 50S-564844 de la oficina de registro de instrumentos

públicos zona sur.

Posteriormente, para el año de 1970, la sociedad URBANIZACIÓN MUZÚ S.A, mediante Escritura Pública No 227 del 22 de diciembre de 1970, emitida por la Notaría Doce (12) de Bogotá, subroga todos los derechos y las obligaciones a las empresas: Participaciones S.A, y Ospinas y Cía. S.A., quienes mediante Escritura Pública 3069 del 29 de diciembre de 1989, transfieren a modo de donación y cesión a título gratuito al Distrito Especial de Bogotá, un área adicional de cesión, denominada en el plano urbanístico como “reserva”, comprendida por las manzanas 75 y 76 y sus lotes adyacentes, la cual se identifica en el plano B4/4-4 o B4/2-4 y en escritura pública como manzana 75 y 76 denominada “Zona de Reserva”, incrementando las áreas entregadas para cesiones de uso público, en un 6%, lo cual define un porcentaje total de cesiones de suelo para uso público de 40% sobre el área neta urbanizable original, no se encontró documento técnico ni normativo que indique que estas áreas de cesión adicional surgieran de obligación urbanística exigida por autoridad competente posterior al decreto de adopción de la urbanización.

En 2009, El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público “efectuó” toma de posesión de la ZONA VERDE definida en el cuadro de áreas del B 4/ 4-4, deslindada en la zona comunal, ubicada entre la Diagonal 47 A Sur y la Diagonal 49 Sur entre la Carrera 52 y la Carrera 53, señalada como PARQUE y en cuadro de áreas de manzana comunal y decomercio como “zona verde” con un área de 11.239m² o 17.560,93 varas cuadradas.

Aprehensión o toma de posesión protocolizada por Escritura Pública No. 383 de 10 de febrero de 2010 de la Notaría Primera del círculo de Bogotá, mediante instrumento de Declaratoria de Propiedad Pública, constituyendo así un total de cesiones al municipio de 42,21% destinando a zonas verdes y parques, un total de 8,68%.

En consecuencia, se verifica y establece el cumplimiento de las exigencias normativas en relación con las obligaciones urbanísticas contenidas en la norma vigente para la época de la expedición, del Decreto 468 de 1960, por el cual se reglamenta La Urbanización La Laguna “Muzú”.

Por todo lo anterior, se establece que el área deslindada como “escuela”, dentro de la manzana definida y nombrada como “Zona Comunal” en los planos urbanísticos del Decreto 468 de 1960, **NO se destinó a uso público o cesión obligatoria a título gratuito**, en acto administrativo que aprueba el desarrollo de la Urbanización “La Laguna” (Muzú).

Por tanto, se trata de una área comunal destinada a “escuela” de carácter privado, toda vez que la cooperativa Central Cooperativa de Educación "COEDUCAR", adquirió mediante acto de compra venta los predios en los cuales se implanta hoy el COLEGIO

COOPERATIVO VENECIA, predios producto de donación a la arquidiócesis de Bogotá, por parte del desarrollador en el año 1961 mediante escritura pública 8080 del 1ro de diciembre de 1961 y escritura de aclaración 8258 del 29 de octubre 1968 de la Notaría 6ta, artículo segundo, línea 27 hoja 9, página 18 del anexo.

Mediante el acto de compraventa, que se relaciona en Escritura Publica N. 4575 del 22 de octubre de 1985, Notaria 18 de Bogotá, según Decreto 1711 del 6 de julio de 1984, con una cabida superficial de 1.724 M2, folio de matrícula inmobiliaria 50S-939720, la cooperativa de Educación del Barrio Venecia, adquirido a la Arquidiócesis de Bogotá el predio identificado hoy Cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar"

Y Escritura Pública No 7445 del 19 de noviembre de 2014 Notaria Novena de Bogotá D. C con una cabida superficial de 279.4 M2, folio de matrícula inmobiliaria 50S-1008099 adquirido a la Arquidiócesis de Bogotá por Cooperativa De Educación "COOEDUCAR", titular de derecho real de dominio.

Lo más Importante el suelo en el cual se implanta el hoy COLEGIO COOPERATIVO VENECIA, propiedad de la Cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar", **NO se encuentra en suelo destinado a uso público**, como se demuestra el análisis normativo y urbanístico realizado en el presente documento.

Realizada la investigación, mediante el análisis de los soportes documentales, normas urbanística, registros fotográficos, actos administrativos, inspección ocular, verificación de obligación y cumplimiento de las misma, bajo la metodología de investigación mixta, respectode si los predios objeto de la demanda de Acción Popular que cursa en el juzgado 41 Civil del Circuito radicada bajo el número 2021-00142-00 interpuesto por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, en contra de la Cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar", son de uso público.

Me permito concluir:

El terreno, en el cual se implanta el COLEGIO COOPERATIVO VENECIA, propiedad de la cooperativa Central Cooperativa de Educación "Coeducar", **NO se encuentra en suelo destinado a uso público**.

Elaboró:



Arq. Brigitte Parra Melo
Arquitecta.
M.P. A20012010-52276651

Tabla de Ilustraciones:

Ilustración 1 Plancha 2/3 UPZ 42 Venecia: Usos Permitido.....	9
Ilustración 2 CU-5.3 Sectores Consolidados _ Componente Urbano - Sectores Consolidados	10
Ilustración 3 CU-5.4.18 Edificabilidad UPL Tunjuelito- Componente Urbano - Edificabilidad UPL Tunjuelito	11
Ilustración 4: Fotografías Sede Colegio Cooperativo Venecia- Cooperativa de Educación del Barrio Venecia.....	13
Ilustración 5: Fotografías Sede Colegio Cooperativo Venecia- Cooperativa de Educación del Barrio Venecia.....	14
Ilustración 6: imágenes Sede Colegio Cooperativo Venecia- Cooperativa de Educación del Barrio Venecia. año1968.	15
Ilustración 7: Límites de la Urbanización Laguna según decreto de adopción en aerografía actual.....	16
Ilustración 8: Plancha 2 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 2/2 _ Plano B4/ 2-3 Urbanización “La Laguna” (Muzu) 1º Sector.	21
Ilustración 9: Análisis Cuadro de áreas, Plancha 2 de 2 plano B4/4 – 1º Sector denominado “Plano de Mojones y Cesiones de Zonas”.....	21
Ilustración 10: Análisis Cuadro de áreas, Resumen 1º Sector Plancha 2 de 2 plano B4/4 – denominado “Plano de Mojones y Cesiones de Zonas”.....	22
Ilustración 11: Análisis Cuadro de Área Útil / Cesión, plancha 2 de 2 del plano B4/4 1er sector denominado: “PLANO DE MOJONES Y CESIONES DE ZONAS.	22
Ilustración 12: Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/1 _ Plano B4/ Urbanización “La Laguna” (Muzú) 2º Sector.	23
Ilustración 13: Análisis de cuadro de áreas “Resumen” Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Plano B4/2 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 2º Sector. ...	24
Ilustración 14: Análisis de cuadro de área Cesión/Útil Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Plano B4/2 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 2º Sector. ...	25
Ilustración 15: Relación Proporcional de Áreas Urbanísticas de la urbanización “La Laguna” (Muzú).	25
Ilustración 16: Plano de loteo de la Zona Comunal y de Comercio, Decreto 468 de 1960.Plancha 1/1 - Plano B4/4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.	26
Ilustración 17: Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector	27
Ilustración 18: Análisis de cuadro de área de Zona Comunal y Manzana 79 -Plano de Loteo de la Zona Comunal y de Comercio, Decreto 468 de 1960.Plancha 1/1 - Plano B4/4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.	27

Ilustración 19: Plancha 2 Plano de Mojones y Cesiones de Zonas Decreto 468 de 1960.Plancha 2/2 _ Plano B4/2-3 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.	30
Ilustración 20: Plancha 1 Modificación Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/1 _ Plano B4/ Urbanización “La Laguna” (Muzú) 2º Sector.	30
Ilustración 21: Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector. Fuente: Notaria Primera, escritura 2237, año 1961, tomo23, volumen 1803, folio 224, Ref 1-99, Plano 1-3 Asunto: URBANIZACIÓN “LA LAGUNA” (MUZU) 1º Sector	32
Ilustración 22: Localización Actual de predios destinados a Reserva_ según Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.	33
Ilustración 23: Localización Actual de predio FMI 460152, destinados a Reserva_ según Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.	34
Ilustración 24: Localización Actual de predio FMI 50S-459068, destinados a Reserva_ según Plancha 1 Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.	35
Ilustración 25: Análisis de áreas totales de cesiones entregadas a título gratuito por la Urbanización “La Laguna” (Muzú). Entre 1961 y 1989.	36
Ilustración 26: Análisis de áreas aprendidas por el DADEP en el ámbito de la Urbanización “La Laguna” (Muzú). _ en el marco del Plano de Mojones y zonas de cesiones Decreto 468 de 1960.Plancha 1/2 _ Plano B4/2-4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.....	36
Ilustración 27: Análisis de cuadro de áreas del Plano de lote de la Zona Comunal y de Comercio Decreto 468 de 1960. Plancha 1/1 _ Plano B4/4 Urbanización “La Laguna” (Muzú) 1º Sector.....	37
Ilustración 28: Análisis de cuadro de áreas totales y distribución final de cesiones incluida la aprehensión realidad	38