



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. **1930** DE 2017

14 NOV. 2017

“Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004, los artículos 11 y 30 del Decreto Distrital 476 de 2015, el artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los literales h) y ñ) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

### CONSIDERANDO

Que el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial define la legalización como “(...) *el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital reconoce, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición a la fecha de expedición del presente plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.*” (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, se compilaron los artículos 122 y siguientes del Decreto Nacional 564 de 2006, relativos a la legalización urbanística de asentamientos humanos, los cuales conservan los mismos textos, motivo por el cual en el presente acto administrativo se hará referencia al mencionado Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017, se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que a la Secretaría Distrital del Hábitat se le asignó la función de coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o su no aprobación, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Que los literales a) y b) del artículo 10º del Decreto Distrital 016 de 2013, le asignan a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios la función de “a. *Realizar los estudios urbanísticos para la legalización y/o regularización urbanística de asentamientos humanos de origen informal y presentarlos a la comunidad*” y “b. *Elaborar la reglamentación urbanística de los desarrollos a legalizar y/o regularización*”

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



14 NOV. 2017

RESOLUCIÓN No. 1930 DE 2017      Página. 2 de 7

**Continuación de la Resolución** “Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

*urbanística de asentamientos humanos de origen informal y los respectivos proyectos de los actos administrativos”.*

Que mediante radicados Nos. 1-2016-09919 del 26 de febrero de 2016 y 1-2016- 12850 del 11 de marzo de 2016, el señor Leonel Pedraza Torres actuando en calidad de presidente de la “ASOCIACIÓN DE AMIGOS “CIUDAD BOLÍVAR” ASOBOLIVAR”, solicitó a esta Secretaría abstenerse de legalizar el desarrollo Villa Andrea, aportando para el efecto sentencias judiciales relacionados con procesos de declaración de pertenencia de predios que pertenecen al mismo.

Que el 28 de noviembre de 2014, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá D.C. profirió sentencia dentro del proceso ordinario de mayor cuantía por prescripción extraordinaria de dominio sobre vivienda de interés social relacionada con la “Urbanización Villa Andrea” de la Localidad de Fontibón, en la cual se pronunció sobre algunos de los predios objeto del litigio probadas las excepciones de mérito por falta de los requisitos legales para declarar la pretensión adquisitiva extraordinaria del derecho de dominio; así como, reconoció por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la pertenencia de otros.

Que el 31 de agosto de 2015, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil revocó parcialmente el fallo emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá D.C. del 28 de noviembre de 2014, en lo concerniente a la declaratoria de adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria invocada por los demandantes de la primera instancia, en la cual se advierte que no se acreditaron adecuadamente los presupuestos necesarios que hicieran viable las pretensiones, particularmente la posesión en cabeza de los demandantes y el tiempo posesorio en otros.

Que en la citada providencia se señala “(...) que las personas que conforman el extremo actor, en su mayoría ingresaron a los inmuebles sujetos a usucapión de forma violenta, lo cual conforme a lo previsto en los artículos 771 y ss del Código Civil vicia la posesión, lo que, en principio, impide que quienes obraron adquieran la titularidad de los bienes ocupados por prescripción (...)”. Advierte, además que: “(...) cierto es que en el presente asunto, pese al caso probatorio que se adosó, quedó acreditado, incluso con la confesión de algunos actores, que en su mayoría ingresaron de manera violenta, en razón al incumplimiento que se diera por parte de Asobólivar a las promesas que con ellos suscribieron para la transferencia de los lotes que en su momento le fueron ofrecidos, por lo que decidieron tomarse el lote, sin que en modo alguno, en el curso del juicio, se hubieran preocupado por acreditar que intervinieron su condición de meros tenedores a poseedores y sobre todo la época - aunque fuere probable- en que ello aconteció , para efectos de establecer el requerimiento temporal que exige el ordenamiento (...)”.





RESOLUCIÓN No. 1930 DE 2017      Página. 3 de 7

**Continuación de la Resolución** “Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

Que así mismo, señala la Sala que: “(...) aún se hiciera abstracción de las anteriores circunstancias y aceptando que algunos de los demandantes son adquirentes de segunda mano de los predios que pretendan usucapir, tampoco había lugar a acoger las pretensiones de la demanda, como quiera que no se adosaron pruebas que permitan establecer, sin hesitación alguna, la relación posesoria que vincula a los demandantes con los predios que pretenden, pues obsérvese que los cuatro testimonios que se recaudaron sólo aludieron conocer a algunas personas que integran el extremo activo, pero sin que su dicho fuere contundente frente a los actos posesorios que éstas ejercen, al punto que algunos ni siquiera conocen de la dirección de los inmuebles y otra señaló desconocer a quién se tenía como dueño del bien objeto de usucapición.

(...)

Tampoco sirve para ese propósito el dictamen pericial, como bien apuntó el recurrente, pues más allá de permitir identificar el bien que se dice poseído con el reclamado en la demanda y su valor, nada aporta para demostrar la posesión material que trasciende los sentidos como presupuesto indispensable para usucapir.

Lo anterior, debido a que si bien es legalmente admisible que los actores pudieran acumular su causa, correspondía a todos y cada uno acreditar en el juicio la existencia de los presupuestos que la ley exige para usucapir; empero, esa posibilidad que se reconoce de acumular la acción de usucapición no exime a quienes acuden a ésta, de la carga de demostrar todos y cada uno de los supuestos que de manera individual y personal abra paso a sus particulares pretensiones, sin que el conocimiento general que pudieran tener algunos de los deponentes respecto a la forma como ocuparon el predio de mayor extensión y las referencias puntuales en relación a determinados demandantes, sean susceptibles de extenderse a los restantes para hallar acreditada, la aludida posesión.”

Que conforme a los anteriores consideraciones, se evidencia que varias de las personas que suscribieron el Acta de Aceptación del 51% del 15 de abril de 2015, fueron objeto de las decisiones transcritas en precedencia, motivo por el cual al no identificarse la calidad en la actúan dentro del proceso de legalización del desarrollo “Villa Andrea”, no fue posible validar la información registrada en la misma, para determinar el cumplimiento del requisito dispuesto en numeral 4º del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que conforme a la documentación remitida por la Secretaría Distrital del Hábitat, se identificó que el propietario inicial del globo de terreno de mayor extensión fue la sociedad Fiduciaria Cooperativa de Colombia FIDUCOOP, de acuerdo con la Escritura Pública No. 3473 del 17 de noviembre de 1995 de la Notaría 30 del Círculo de Bogotá y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1423076, a la cual se le remitió la comunicación sobre el inicio del trámite de legalización a la nomenclatura Calle 17C 134-70, la



RESOLUCIÓN No. **1930** DE 2017      Página. 4 de 7

**Continuación de la Resolución** “Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

cual se identificó como el predio de mayor extensión de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria 50C-1423076, con el fin de que compareciera y se hiciera parte dentro del proceso de legalización y ejerciera sus derechos.

Que a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante comunicaciones enviadas por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la empresa de correo Inter Rapidísimo S.A., se citó a los propietarios del predio de mayor extensión para que comparecieran, se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos, según descripción.

OFICIOS PARA PROPIETARIOS DE PREDIOS DE MAYOR EXTENSIÓN			
No. Oficio	Correo Certificado	Matrícula Inmobiliaria	Dirección Correspondencia
2-2016-26711 del 14/06/2016	230001343934	50C-395096	Carrera 8 No. 12 C-35 Oficina 606
2-2017-10629 del 10/03/2017	230002017758	50C-1423076	Calle 17 C No. 134 70

Que la comunicación con radicación No. 2-2017-10629 del 10 de marzo de 2017 dirigida a la nomenclatura Calle 17 C No. 134 70 de acuerdo con la información registrada en la guía de correspondencia de la empresa de correo Inter Rapidísimo S.A fue devuelta. Por este motivo se procedió a realizar la comunicación mediante la publicación de un aviso en los términos del artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, entre los días 15 y 30 de marzo de 2017 en la cartelera y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, esta Secretaría mediante la publicación de un aviso el día 8 de julio de 2016 en el diario “El Nuevo Siglo” informó a los urbanizadores, propietarios, poseedores y a los terceros determinados e indeterminados para que se hicieran parte del proceso de legalización del desarrollo “Villa Andrea” y ejercieran sus derechos.

Que en los términos del numeral 4º del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, una vez adelantado el estudio correspondiente, se evidenció que más del cincuenta y uno por ciento (51 %) de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles del desarrollo, manifestaron su consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo “Villa Andrea”, y del proceso de legalización, mediante acta suscrita el 15 de abril de 2015.



14 NOV 2017

RESOLUCIÓN No. 1930 DE 2017      Página. 5 de 7

**Continuación de la Resolución** “Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

Que la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación acorde al procedimiento vigente, adelantó el estudio urbanístico para el desarrollo “Villa Andrea” de la localidad de Fontibón, en el cual se analizaron las condiciones urbanísticas del mismo, entre las cuales se encuentra verificar la expedición de licencias urbanísticas sobre el predio objeto del trámite.

Que mediante memorando 3-2017-08447 del 31 de mayo de 2017, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios informó: “(...) En cuanto a la Resolución 279 del 16 de marzo de 1993, esta hace referencia a la expedición de la licencia de urbanización para el predio El Escritorio, ubicado en la Diagonal 23 No. 134-45, con plano topográfico F392/1-01, en donde se desarrolló el asentamiento informal Desarrollo “Villa Andrea”, Localidad de Fontibón (...)”

Que el trámite de legalización urbanística está definido por el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 “(...) como un procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición, a la fecha de expedición del presente Plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional” (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Que el procedimiento de legalización para desarrollos de origen informal se encuentra reglamentado por los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 1203 de 2017, donde se establecen expresamente las disposiciones generales para la viabilidad del proceso y el trámite de legalización de asentamientos humanos. En concordancia, el Decreto Distrital 476 de 2015 establece las condiciones para el procedimiento de legalización urbanística.

Que los asentamientos humanos de origen ilegal son procesos urbanísticos que no cumplen con los requisitos de ley a los cuales se somete toda construcción, esto es, (i) la solicitud de licencia de urbanización o de construcción, (ii) la dotación de servicios públicos y (iii) la construcción de las obras de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones; parcelación, loteo o subdivisión de predios, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 476 de 2015, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

14 NOV. 2017

RESOLUCIÓN No. 1930 DE 2017      Página. 6 de 7

**Continuación de la Resolución** “Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

encontró que el desarrollo “*Villa Andrea*” de la localidad de Fontibón, se traslapa totalmente con el plano topográfico-urbanístico No. F392/1-01, correspondiente al predio denominado “*El Escritorio*”, el cual fue aprobado mediante Resolución No. 279 del 16 de marzo de 1993 “*POR LA CUAL SE EXPIDE LA LICENCIA DE URBANIZACION AL PREDIO: EL ESCRITORIO*”, por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

Que conforme lo anterior, para el desarrollo “*Villa Andrea*” ubicado en la Localidad de Fontibón no aplica el procedimiento de legalización urbanística por tratarse de un barrio de origen formal, teniendo en cuenta que para el mismo se solicitó licencia de urbanización y este se debió desarrollar bajo los parámetros normativos definidos por la misma, la cual fue expedida mediante Resolución No. 279 del 16 de marzo de 1993 al predio denominado: El Escritorio.

Que en concordancia con lo expuesto, en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 tampoco es viable la legalización urbanística, dado que no se estaría frente a un desarrollo de origen clandestino cuando se trate de predios a los que se les fueron expedidas licencias de urbanismo indistintamente que estas se hayan ejecutado o que se ejecutaron parcialmente o en los que se ejecutó un proyecto urbanístico diferente al autorizado en la licencia de urbanización, caso en el cual se podría estar frente a un supuesto incumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que por las razones antes expresadas, la Secretaría Distrital de Planeación considera que no es procedente reconocer oficialmente el desarrollo “*Villa Andrea*” ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1.** Negar el reconocimiento oficial y la correspondiente incorporación del desarrollo denominado “*Villa Andrea*”, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, por las consideraciones expresadas en la parte motiva de esta resolución.

**Artículo 2.** La presente resolución se notificará a la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, a los propietarios del predio de mayor extensión, a los responsables del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

2/



14 NOV. 2017

RESOLUCIÓN No. 1930 DE 2017      Página. 7 de 7

**Continuación de la Resolución** “Por la cual se decide el trámite de legalización del Desarrollo VILLA ANDREA ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, en el Distrito Capital”

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, igualmente se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional con la anotación de la publicación en la mencionada Gaceta y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

**Artículo 3.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71, 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C.,

14 NOV. 2017

**ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ**  
Secretario Distrital de Planeación

**Revisión Técnica:** *ARM* Mauricio Enrique Acosta Pinilla - Subsecretario de Planeación Territorial.  
Glenda Amparo Luna Saladen - Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

**Proyectó:** Luis Fernando García E - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. *LF*

**Revisión Jurídica:** Camilo Cardona Casis - Subsecretario Jurídico. *CC*  
Miguel Henao Henao - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. *MH*  
Karime Amparo Escobar Forero - Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. *KAF*  
Deisi Lorena Pardo Peña - Abogada Contratista SDP. *DP*