



Resolución No. No 0824

17 OCT. 2007

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

**LA SUBSECRETARIA JURIDICA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION**

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006 y 36, literal k) del Decreto Distrital 550 de 2006, y

**CONSIDERANDO**

I.- Que el 17 de octubre de 2006 mediante solicitud con radicación No. 06-4-2006 la señora **OLGA PATRICIA LAVERDE**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51'977.729 de Bogotá y **ADA MONTILLA GUERRERO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41'598.577 de Bogotá, actuando en calidad de apoderadas de la Sociedad Fiduciaria **Cáceres y Ferro S.A.** en liquidación forzosa administrativa, con Nit No. 860525116-1, solicitaron a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. Licencia de Urbanismo para el predio localizado en la Calle 89 No 34-15, urbanización la Castellana de la Localidad de Barrios Unidos.

II. Que el 9 de noviembre de 2006 mediante escrito radicado en la Curaduría Urbana No. 4 con el No. 21330 - los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO**, **CARLOS E MATALLANA MARTINEZ** quienes manifestaron actuar en su calidad de presidente y secretario de la Corporación Cívica La Castellana y **JORGE HUMBERTO AYALA MORALES**, en su condición de vecino, se hicieron parte dentro de la actuación administrativa.

III.- Que el 8 de marzo de 2007, la Curadora Urbana No 4 de Bogotá D.C. expidió la Resolución No. RES 07-4-0297 "*Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado PASEO DE LA CASTELLANA, localizado en la CL 89 34-15 Interior 1,2,3,4,5,6,7, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía de Barrios Unidos*".



No 0824 17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

IV. Que el 21 de marzo de 2007 los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO** y **CARLOS E. MATALLANA**, interpusieron ante la Curaduría Urbana No. 4 de esta ciudad los recursos de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007.

V. Que el 21 de marzo de 2007 el señor **JORGE HUMBERTO AYALA MORALES**, en su condición de vecino interpuso los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., los que sustentó con los argumentos que se sintetizarán en las consideraciones del Despacho.

VI. Que el 17 de mayo de 2007 la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C, mediante la Resolución No.07-4-0642 rechazó los recursos de reposición y subsidiario de apelación, presentados por los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO** y **CARLOS E. MATALLANA**, aduciendo que dichos recurrentes no acreditaron la calidad con la que indicaron actuar (como presidente y secretario de la Corporación Cívica La Castellana). Contra el rechazo del recurso de apelación la Curadora Urbana No.4 les otorgó el recurso de queja ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual no fue interpuesto por los interesados.

VII. Que también la Curadora Urbana No. 4 en la misma resolución No. 07-4-0642, negó las pretensiones recurso de reposición presentado por el señor **JORGE HUMBERTO AYALA MORALES**, y fundamentó su negativa con los argumentos que se resumen a continuación:

1º En cuanto que la instalación de la valla fue extemporánea, afirma el a quo que la valla fue instalada en el predio dentro de la oportunidad legal y en la misma se indicó que el término de que disponían los terceros para hacerse parte en el trámite era de diez (10) días hábiles que vencían el 31 de octubre de 2006. Sin embargo aunque la fotografía de la valla se aportó al expediente el 1 de noviembre de 2006, está demostrado que la instalación cumplió su finalidad, en la medida que los vecinos se hicieron parte en el trámite, presentaron objeciones, se notificaron del acto que decidió la solicitud e interpusieron los recursos de la vía gubernativa.

Respecto de la falta de comunicación de la solicitud al Distrito Capital, EAAB, IDRD y DADEP, argumenta la Curadora, que es necesario tener en cuenta que no se observa que dichas entidades sean propietarias de predios vecinos a la luz de lo señalado en el artículo 24 del Decreto Nacional 564 de 2006, de acuerdo con el anexo 4 del POT que define el concepto de predio como el *"Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el debe estar*



**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral", lo cual permite concluir que dentro del concepto de vecino solo se incluye a quienes sean propietarios de predios de propiedad privada, excluyendo el espacio público"*

**2° En relación con las dudas de la titularidad del predio, inexistencia de terreno urbanizable y posible ocupación de la zona verde**

Sobre estos cuestionamientos señala la Curadora Urbana que dentro de los requisitos exigidos para la expedición de la licencia de urbanismo, se debe aportar el plano topográfico aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación, el cual como lo indica el artículo 2° del Decreto 600 de 1993 "... es la representación grafica del terreno, referida a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el cual se debe incluir el levantamiento de linderos las construcciones existentes, los accidentes topográficos, la arborización, las vías y alrededores..."

En este sentido, afirma el a quo que la licencia de urbanismo aprobada, se autorizó con base en el plano topográfico No. 737/1, en el que aparece delimitado el antiguo cauce del Río Negro, observando lo resuelto por la Alcaldía de Barrios Unidos en la diligencia de restitución del espacio público dentro del expediente No. 98-1-25863, y que la licencia de urbanismo autorizada no involucra ninguna zona de dicho cauce el cual aunque aparece referenciado en el Plano Urbanístico CU4-BU 737/4-00, no hace parte del área que fue objeto de esta licencia. También indica que en el plano se evidencia que el área de 6366.58 M2 del proyecto urbanístico aprobado corresponde con la totalidad del área privada que suman los siete (7) lotes de la Sociedad Fiduciaria Cáceres y Ferro, tal como se puede constatar con los folios de matrículas inmobiliarias anexas a la solicitud de licencia.

**3° Ocupación de la zona de ronda.**

Sobre este aspecto se señala que por solicitud de esa Curaduría Urbana la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante el oficio No. S-2006-128812 del 10 de noviembre de 2006 definió de manera específica para la solicitud de licencia objeto de análisis las coordenadas dentro de las que se enmarca la zona de ronda y la zona de manejo y preservación ambiental del Canal del Río Negro, coordenadas que fueron incorporadas y previstas como área no edificable y acatadas en el Plano Urbanístico CU4-BU 737/4-00 del proyecto urbanístico Paseo de la Castellana adoptado mediante la Resolución No. 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007.

En este mismo sentido señala la Curadora Urbana que las zonas de ronda hidráulica y de manejo y preservación ambiental son áreas no edificables, afectas al uso público,



17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0824

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

que pueden llegar a ser de propiedad pública en la medida que sean adquiridas por la Administración Distrital, o se encuentre dentro de lo previsto en el literal d, del artículo 83 del Decreto Ley 2811 del 18 de diciembre de 1974.

#### **4º Inexistencia de acceso vehicular.**

En relación con este punto refiere la Curadora que el 5 de septiembre de 2006, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió a la Sociedad Fiduciaria Cáceres y Ferro S.A en liquidación forzosa la licencia de intervención y ocupación de espacio público No. 0076, por medio de la cual autorizó la conexión y construcción de la vía vehicular desde la Carrera 34 Urbanización la Castellana hasta el predio el Manzano identificado con el plano topográfico No. 737/4-1, lo que demuestra que el predio cuenta con un acceso vehicular a través de la zona verde. Acto administrativo que es de obligatorio cumplimiento tal como lo dispone el artículo 66 del C.C.A. En cuanto a la comunicación VTSP0084-2007 del 24 de enero de 2007 a que hace alusión el recurrente ésta no desvirtúa en nada la licencia de intervención y ocupación del espacio público que permite el acceso vehicular al lote.

#### **5º Dudas sobre la legalidad de la operación de la entidad solicitante.**

Sobre este punto expresa la Curadora Urbana que el artículo 238 del Código de Comercio establece como función de los liquidadores de las sociedades las de **"...continuar y concluir las operaciones sociales pendientes al tiempo de su liquidación"**

Señala la Curadora que sobre los predios objeto de la Licencia de urbanismo ahora cuestionada se constituyó en 1995 el fideicomiso el Manzano mediante Escritura Pública No. 1117 del 4 de mayo de 1995, cuyo objeto era la construcción de edificios de apartamentos para vivienda y la posterior transferencia de las unidades resultantes a los beneficiarios y adquirentes.

Posteriormente, mediante la Resolución No. 0721 del 13 de mayo de 1999, inscrita el 27 de mayo de 1999, la Superintendencia Bancaria ordenó la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios con fines liquidatorios de la Sociedad FIDUCIARIA CÁCERES Y FERRO S.A.

Afirma igualmente que: *"... En el Otro Sí No. 3 al contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre INVERSIONES BUITRAGO Y CIA. S EN C, INVERBUIN e INVERSIONES INMOBILIARIAS LTDA, como PROMITENTES VENDEDORAS con INGEURBE S.A., como PROMITENTE COMPRADORA, se lee que el saldo de los*



17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0824

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*derechos fiduciarios se pagará una vez obtenida la licencia de construcción y cerramiento del proyecto a desarrollar.*

*El Decreto 564 de 2006 define la licencia de urbanización como " la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios , localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos, para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el POT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente."*

Lo anterior permite concluir a la Curadora Urbana que la solicitud de la Licencia de Urbanismo objeto de estudio no podía entenderse como una nueva actuación por parte de la Sociedad Fiduciaria Cáceres y Ferro, sino como la culminación de una actuación iniciada con anterioridad a la expedición del acto administrativo que ordenó su liquidación, cuyo fin es la ejecución y liquidación del fideicomiso el Manzano, mediante la venta de los derechos fiduciarios.

VIII. Que mediante oficio No. 1-2007-21914 del 30 de mayo de 2007, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el expediente No. 06-4-2006, contentivo de las actuaciones administrativas que concluyeron con la expedición de la Resolución No. 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, para que se decidiera el recurso subsidiario de apelación presentado contra la resolución antes referida.

IX. Que la Subsecretaria Jurídica mediante Auto del 12 de junio dispuso:

*"(...)*

**PRIMERO.** *Solicitar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Entidad, concepto sobre los aspectos de orden técnico en los aspectos de su competencia.*

**SEGUNDO.** *Oficiar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para que precise si el proyecto urbanístico Paseo de la Castellana, involucra áreas pertenecientes a la ronda hidráulica o de la zona de manejo y protección ambiental del canal del Río Negro.*

**TERCERO.** *Oficiar al Instituto de Recreación y Deporte para que informe si sobre algún predio del Proyecto Urbanístico Aprobado se adelanta algún proceso de expropiación.*

**CUARTO.** *Oficiar a la Superintendencia de Sociedades para que nos informe si dada la condición en que se encuentra la Sociedad Fiduciaria CÁCERES FERRO (en liquidación forzosa administrativa) le esta permitido solicitar la licencia de urbanismo para desarrollar el proyecto Paseo de la Castellana.*



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

*QUINTO. Remítase el expediente a la Subsecretaría de Planeación Territorial para que dentro del término máximo de treinta (30) días hábiles emita el concepto técnico requerido...*

X. Que la Dirección de Trámites Administrativos de esta entidad mediante memorando No. 3-2007-04634 del 20 de junio de 2007, solicitó a Subsecretaria de Planeamiento Territorial expedir concepto técnico en relación con:

*"(...)*

*1º Si el proyecto sometido a consideración cumple con la normatividad urbanística en materia vial. Lo anterior, por que el recurrente manifiesta que se autorizó la construcción de una vía vehicular en una zona conjunta al canal de Río Negro, donde no es permitido la construcción de una vía.*

*2º Si técnicamente el proyecto cumple con la zonas de cesión y si no existe sobreposición de la zona verde de la Urbanización la Castellana..."*

Esta solicitud de concepto fue reiterada mediante los oficios 3-2007-05785 del 26 de julio de 2007 y 3-2007-06491 del 22 de agosto de 2007.

XI. Que mediante el oficio No. 2-2007-18502 del 20 de junio de 2007, dirigido a la doctora **ORTENCIA DUSSAN ROCHA** Jefe División Gestión Predial Dirección Administrativa de Bienes Raíces Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el Director de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó lo siguiente: *"...de conformidad con lo decidido en el numeral 2º del Auto de fecha 12 de junio de 2007, y para efecto de decidir el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de la referencia, atentamente le solicito que dentro del término de (15) días hábiles nos precise si el proyecto urbanístico Paseo de la Castellana, involucra áreas pertenecientes a la ronda hidráulica o de la zona de manejo y protección ambiental del canal del Río Negro. En caso afirmativo, se indique en que porcentaje ..."*

XII. Que mediante el oficio No. 2-2007-18504 del 20 de junio de 2007, dirigido al doctor **JOSÉ JAIME TAPIAS PATRON** Director General del Instituto Distrital de Recreación Deporte, se solicitó: *"... de conformidad con lo decidido en el numeral 3º del Auto de fecha 12 de junio de 2007, y para efecto de decidir el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de la referencia, atentamente le solicito que dentro del término de (15) días hábiles nos informe sobre si en alguno de los predios que integran el Desarrollo Urbanístico "Paseo de la Castellana" se adelanta algún proceso de expropiación, dado que en el folio de Matrícula Inmobiliaria de los predios no figura la inscripción de este gravamen, no obstante que el recurrente, manifiesta que en parte del predio se adelanta un proceso de expropiación..."*

XIII. Que mediante el oficio No. 2-2007- 18513 del 20 de junio de 2007, dirigido al doctor **CARLOS ANDRES TARQUINO BUITRAGO** Subdirector de Registro Inmobiliario Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, se solicitó que: *"...De conformidad con lo decidido en el numeral 3º del Auto de fecha 12 de junio de 2007, y para efecto de decidir el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de la referencia, atentamente le solicito que dentro del término de (15) días hábiles nos informe sobre si el proyecto*



17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0824

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*urbanístico paseo de la castellana, involucra zonas de cesión o existe alguna sobreposición sobre las áreas de de la Urbanización la Castellana..."*

**XIV.** Que a través del oficio No. 2-2007-18511 del 20 de junio de 2007, dirigido al Doctor **HERNANDO RUIZ LOPEZ** Superintendente de Sociedades, se solicitó que: "...de conformidad con lo decidido en el numeral 4º del Auto de fecha 12 de junio de 2007, y para efecto de decidir el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de la referencia, atentamente le solicito nos informe, si la Sociedad Fiduciaria **CÁCERES Y FERRO S.A. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**, con NIT 860525116-1, cuya liquidadora es la señora **MARÍA CLEMENCIA RODRÍGUEZ ALVIRA**, le está permitido solicitar licencia de urbanismo para desarrollar el proyecto urbanístico "PASEO DE LA CASTELLANA ..."

**XV.** Que mediante los oficios con números 1-2007-28161 del 10 de julio de 2007, 1-2007-29792 del 19 de julio de 2007 y 1-2007-30610 del 25 de julio de 2007, la EAAB, el DADEP y el IDRD respectivamente, expidieron los conceptos técnicos solicitados por esta Subsecretaría, los cuales fueron remitidos mediante el oficio 3-2007-05785 del 27 de julio de 2007 a la Subsecretaría de Planeación Territorial, para que dicha información fuera analizada y consolidada en el concepto que debía expedir la referida subsecretaría.

**XVI.** Que el 10 de septiembre de 2007 mediante el memorando No. 3-2007-07036, la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió el concepto técnico, en el cual se indicó:

*En respuesta a sus comunicaciones de la referencia, me permito emitir el concepto técnico solicitado, en virtud de recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No. 07-4-0297 del 8/03/07 por medio de la cual se aprueba el proyecto urbanístico Paseo de La Castellana:*

**NORMA APLICABLE:** *El predio se localiza en la UPZ 21- Andes, en área de Actividad Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, con Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada.*

*Si embargo, tal como lo indica el curador No. 4 en la resolución impugnada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Decreto 327 de 2004, por tratarse de predio sin desarrollar, no urbanizado, se le aplica tratamiento de desarrollo.*

**ANALISIS DEL PROYECTO:** *De acuerdo con los argumentos del recurso, el proyecto urbanístico aprobado mediante la Resolución No. 07-4-0297, presenta las siguientes características:*

1. *Respecto de la zona de ronda y zona de manejo y preservación ambiental: El predio se encuentra parcialmente localizado dentro de la zona de ronda hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental de Canal del Río Negro, de acuerdo con plano elaborado a partir de las coordenadas indicadas en el oficio S-2007-098041 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el cual fue anexado al expediente.*

*El POT define estas dos zonas de la siguiente manera:*



17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0824

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*Ronda hidráulica: Zona de protección ambiental e hidráulica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela o alrededor de los cuerpos de agua, medida a partir de la línea de mareas máximas (máxima inundación), de hasta 30 metros de ancho destinada principalmente al manejo hidráulico y la restauración ecológica.*

*Zona de manejo y preservación ambiental: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.*

*El mismo Decreto 190 de 2004 (Artículo 101), establece el corredor ecológico de ronda del Canal del Río Negro, por lo que el régimen de usos aplicable a estas zonas del predio es el fijado en el Artículo 103 de la misma norma, es decir:*

- a. En la zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva.*
- b. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.*

*El proyecto objeto de revisión no plantea construcción alguna sobre la zona de ronda o la ZMPA, y destina, de acuerdo con el cuadro de áreas del plano CU4-BU 737/4-00, un área de cesión para ZMPA hasta el 30% de las áreas de cesión, por lo que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 13 literal d) del decreto 327 de 2004 que señala: "La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización".*

- 2. Inexistencia de acceso vehicular al predio: El titular de la licencia de urbanismo tramitó y obtuvo licencia de intervención y ocupación del espacio público No. 0076 del 5 de septiembre de 2005, acto administrativo expedido por el DAPD, el cual autoriza la construcción de una vía de acceso al proyecto, por lo que no es procedente el argumento del recurso.*
- 3. Sobreposición con la zona verde de la Urbanización La Castellana: Cotejados los planos 271/2 y CU4-BU 737/4-00, se verificó que no existe sobreposición del predio objeto del proyecto aprobado con la zona verde de la Urbanización La Castellana, la cual está plenamente identificada en el plano 271/2.*
- 4. Cesiones obligatorias: De acuerdo con el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, el 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. El proyecto de la referencia contempla un total de cesiones superior al mínimo exigido y un parque adicional para conseguir autorización de mayor edificabilidad; todo lo cual cumple con las disposiciones urbanísticas vigentes.*



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

### CONCLUSION

*El proyecto urbanístico aprobado mediante la Resolución No. 07-4-0642 del 17 de mayo de 2007, expedido por la Curaduría Urbana No. 4, se autorizó para un predio urbanizable no urbanizado sometido al tratamiento de desarrollo según Decreto 327 de 2004, respeta las zonas de manejo y preservación ambiental y de ronda del Canal del Río Negro, incluida la posibilidad de efectuar traslado de estas cesiones a la ZMPA, cumpliendo las exigencias en materia de cesiones para parques y equipamientos, no se superpone sobre áreas de cesión pública de la Urbanización La Castellana y se acoge a los mecanismos previstos por la citada disposición para obtener mayor edificabilidad"*

XVII. Que mediante oficio con radicación No. 1-2007-40514 del 19 de septiembre de 2007, la doctora **MARÍA CAROLINA MORA HERNÁNDEZ**, Subdirectora de Operaciones del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, remitió a esta Entidad copia de la solicitud efectuada a la **MARÍA CLEMENCIA RODRÍGUEZ ALVIRA**, liquidadora de la Sociedad Fiduciaria Cáceres y Ferro, en la que le solicitó información respecto de si a dicha sociedad fiduciaria le estaba permitido solicitar licencia de urbanismo para el proyecto "paseo de la castellana"

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Compete a este Despacho decidir el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, proferida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C, a lo cual procede previas las siguientes consideraciones:

#### PRECISIÓN PREVIA.

Observa el Despacho que los recursos de reposición y subsidiario de apelación interpuestos por los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO** y **CARLOS E. MATALLANA MARTÍNEZ**, fueron objeto de rechazo por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, a través de la Resolución No. RES 07-4-0642 del 17 de mayo de 2007, en cuyos artículos primero y segundo dispuso:

*"ARTÍCULO PRIMERO. Rechazar el recurso de reposición y en subsidio de apelación presentado por los señores MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO Y CARLOS E. MATALLANA MARTÍNEZ, quienes manifestaron obrar en representación de la Corporación Cívica La Castellana.*

*ARTÍCULO SEGUNDO. Contra la anterior decisión podrá interponerse el recurso de queja directamente ante la Subsecretaría Jurídica de Planeación de Bogotá D.C., dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente resolución".*

Al verificar las actuaciones surtidas con posterioridad a la expedición de la resolución que rechazó los recursos se encuentra que los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO**



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

**RUBIANO Y CARLOS E. MATALLANA MARTÍNEZ**, no interpusieron el recurso de queja que permitiera efectuar el estudio sobre la legalidad del rechazo del recurso subsidiario de apelación.

Lo anterior impide que este Despacho se pronuncie sobre el recurso de apelación presentado por los referidos ciudadanos, en la medida que no interpusieron el recurso de queja que permitiera establecer la procedencia o no de la apelación solicitada.

En este orden de ideas, sólo es procedente el estudio del recurso subsidiario de apelación presentado por el señor **JORGE AYALA**.

#### **OPORTUNIDAD**

Revisado el expediente se observa que el 13 de marzo de 2007, el **JORGE AYALA** se notificó personalmente del contenido de la Resolución No. 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007 y el 21 de marzo de 2007, radicó ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, D.C. los recursos de reposición y subsidiario de apelación, es decir, que los mismos fueron presentados dentro de los términos previstos en el inciso 1º del artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, que dice:

*"ART. 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo"*.

#### **PROCEDENCIA.**

El recurso de apelación, es procedente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, el artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, y el artículo 3º de la Resolución No. 07-4-0642 del 17 de mayo de 2007, expedida por la Curadora Urbana No. 4.

#### **SÍNTESIS DE LOS ARGUMENTOS DEL RECORRENTE**

**A. Que la valla a que se refiere el artículo 24 del Decreto 564 de 2006** fue instalada extemporáneamente. Además que el Curador Urbano no comunicó la existencia de la solicitud de la licencia a la EAAB, al IDRD y a la Defensoría del Espacio Público.

**B. Que existen dudas sobre los derechos de propiedad del predio objeto de la licencia impugnada por cuanto** "... El Plano Topográfico y el Proyecto Urbanístico de la



**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*Urbanización Paseo de la Castellana, aportados por los colindantes, incorporan en su costado Sur, áreas que pertenecen a la Nación pretensión en la que persisten los solicitantes, a pesar que según oficio del DAPD en fecha Mayo 15 de 1998, se establece que parte de los terrenos que en su momento canjeaban los peticionarios y hoy entregan en cesión efectivamente son de la Nación.*

*Igualmente en la Defensoría del Espacio Público al averiguar sobre la Zona Verde de la urbanización La Castellana, figuran en el Sistema, como área sin consolidar, debido a que existe una inconsistencia en su lindero con la Urbanización Paseo de la Castellana.*

*Otro aspecto importante es determinar la Actuación Administrativa del IDR, sobre el predio en cuestión, debido a que fue objeto de oferta para la adquisición de Inmueble por enajenación Voluntaria y/o Expropiación Judicial desde el año 2000, así que persisten las dudas sobre la legalidad de la propiedad.*

(...)"

#### **C Ocupación de zona de ronda**

*"... Los vecinos de los predios aledaños a la Urbanización Paseo de la Castellana, aseveran que con posterior a un amojonamiento realizado por hace varios años por la EAAB, en diligencia de restitución de Espacio Público # 018 de 1995, adelantada por la Alcaldía Local, la cerca del lindero Sur de dicho predio fue corrida, anexando nuevamente espacio público.*

(...)

*Según comunicación # S-2006-144352 de EAAB, en Diciembre 18 de 2006, los terrenos de la Urbanización Paseo de La Castellana, correspondientes al Urbanismo el Manzano (sic), si están ocupando parcialmente la Zona de ronda y zonas de manejo y preservación ambiental del canal de Río Negro (anexamos copia).*

"(...)

#### **D. Posible ocupación de la zona verde.**

Que al verificar en los archivos del DADEP, la zona verde de la Urbanización la Castellana, figura en el sistema como una zona sin consolidar debido a que se presenta inconsistencia con el lindero de la Urbanización Paseo de la Castellana, por lo que a la luz del Artículo 2519 del C.C. los bienes de uso público no prescriben, y como tal la zona verde en mención debe definir su lindero con el predio que es objeto de licencia.

#### **E. Inexistencia de terreno urbanizable.**

Que hasta tanto no se realice el amojonamiento y definición de los linderos por la EAAB y IDR no se podrán definir las áreas de terreno urbanizable. Pues para efecto de

*gm*



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

definir las zonas de espacio público los urbanizadores no podrán ceder un bien de uso público.

#### **F. Inexistencia de acceso vehicular al predio.**

Que la Secretaría de Planeación mediante el oficio # VTSP-0084-2007 del 24 de enero de 2007, les informó que no se encuentra proyectada ningún tipo de vía vehicular, pues las normas urbanísticas vigentes no permiten implantar un tramo vial sobre esta zona verde. Se pregunta entonces ¿cómo es que aparece aprobada la vía desde el 5 de septiembre de 2006?

Agrega también el impugnante que el POT señala dicha zona como un corredor ecológico estratégico que recorre la ciudad de oriente a occidente y permite la prolongación del parque el Virrey por lo que no puede ser interrumpido por una innecesaria vía vehicular que genera peligro para las personas que transitan por dicho corredor ecológico. Además, si el interés general prevalece sobre el particular y si la Secretaría Distrital Planeación aprobó una licencia de intervención y ocupación del espacio público para permitir la apertura de la vía, se debe revocar la licencia de intervención # 00076 del 5 de septiembre de 2006, porque la misma desconoce normas superiores del POT.

#### **G. Duda sobre la legalidad de la operación de la entidad solicitante.**

Que la solicitud de licencia de urbanismo por parte de la Fiduciaria **CÁCERES y FERRO** no es una actuación que contribuya con mayor celeridad a la liquidación forzosa administrativa en que se encuentra dicha sociedad fiduciaria, sino que es una actuación nueva que no contribuye a su liquidación.

Por tanto, estando la sociedad fiduciaria en estado de liquidación forzosa administrativa sólo le está permitido la realización de actos que conduzcan exclusivamente a la liquidación, pues la masa de sus bienes no puede ser objeto de explotación sino de prenda de garantía para los acreedores.

En este caso lo procedente es la venta de los bienes para responder a los acreedores, ya que éstos no pueden ser objeto de explotación económica y además ya transcurrieron más de cuatro (4) años, término legal para liquidar la sociedad fiduciaria.

Finalmente el impugnante solicita que se revoque la licencia impugnada, y se practique una inspección al predio con el fin de efectuar el amojonamiento del antiguo cauce del Río Negro y la zona de manejo y preservación ambiental, así como los linderos con la



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

zona verde de la Urbanización La Castellana, en diligencia conjunta con la EAAB, la Defensoría del Espacio Público, el IDR, la Alcaldía Local, la Curaduría Urbana No. 4, La Corporación Cívica La Castellana y la Personería de Bogotá.

### ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

**A. Extemporaneidad en la localización de la valla y falta de comunicación a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.**

En relación con estos argumentos, se observa en el expediente a folios 112 y 113, dos (2) fotografías de la valla en la cual se encuentra la siguiente información: *"CURADURÍA URBANA No. 4 ARQ. NOHORA CORTES CUELLAR, BOGOTÁ D.C. INFORMA QUE: MEDIANTE RADICACIÓN No. 06-4-2006, PARA ESTE PREDIO EL SEÑOR FIDUCIARIA CÁCERES Y FERRO EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA; PRESENTÓ ANTE ESTA CURADURÍA URBANA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO.*

*ESTA VALLA ADVIERTE A TERCEROS SOBRE LA INICIACIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE, QUIENES DISPONDRA (sic) DE DIEZ DÍAS HÁBILES PARA HACERSE PARTE Y QUE CULMINA EL DÍA 31 DE OCTUBRE DE 2006 (Decreto 564 de 2006, Artículo 24).*

Se encuentra en el expediente que dichas fotografías fueron aportadas al trámite de licencia de urbanismo el 1º de noviembre de 2006 y que los interesados se hicieron parte en el mismo mediante escrito radicado el 9 de noviembre de 2006, en el cual expusieron los argumentos con los que sustentaban su oposición a la licencia de urbanismo ahora impugnada.

Ahora bien, al cotejar las actuaciones surtidas respecto de la valla, observa el Despacho, que si bien no hay claridad en cuanto a la fecha en que se instaló, sí aparece demostrado que el fin de servir de fuente de comunicación a los interesados se cumplió, pues no de otra forma se explica el hecho de que el 9 de noviembre de 2006, los vecinos hayan presentado objeciones al trámite de expedición de la licencia.

Además la Curaduría Urbana para garantizar el debido proceso permitió que los interesados se hicieran parte en el trámite, no solamente desde el término indicado en la valla (18 al 31 de octubre de 2006) sino hasta transcurridos los diez días hábiles contados desde el momento en que la fotografía fue aportada al trámite en la Curaduría



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

Urbana, subsanando de esta forma cualquier inconsistencia en relación con la fecha de instalación.

En este orden de ideas, es dable la aplicación del principio de eficacia que orienta todas las actuaciones administrativas, y que está previsto en el artículo 3º del Código Contencioso Administrativo que dispone:

*"... En virtud del principio de eficacia, se tendrá en cuenta que los procedimientos deben lograr su finalidad, removiendo de oficio los obstáculos puramente formales y evitando decisiones inhibitorias..."*

Respecto de la falta de comunicación a las entidades distritales IDR, EAAB, y el DADEP, el Despacho comparte lo expuesto por el a quo, en el sentido que de acuerdo con el POT y el Decreto 564 de 2006, se entiende como vecinos: "... los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de **predios** colindantes con el inmueble objeto de la solicitud y que el anexo No. 4 del Plan de Ordenamiento Territorial se define el concepto de predio como el "inmueble deslindado de las propiedades vecinas, **con acceso a una o más zonas de uso público o comunal**, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria lo cual permite concluir que dentro del concepto de vecino, solamente se incluye a quienes sean propietarios de predios de propiedad privada, excluyendo el espacio público..."

No obstante lo anterior este Despacho ofició a cada uno de las citadas entidades para que emitieran su pronunciamiento frente a los cuestionamientos planteados en el recurso, a los cuales nos referiremos posteriormente.

**B. Existen dudas sobre los derechos de propiedad del predio objeto de la licencia impugnada, porque al parecer el proyecto incorpora zonas de espacio público.**

Para definir con claridad el área de propiedad privada de las zonas de uso público sobre las cuales, en el decir del recurrente, se incorporan en su costado sur áreas que pertenecen a la Nación, puesto que el predio fue objeto de oferta pública para ser adquirido por enajenación voluntaria o expropiación judicial, este Despacho ofició a la EAAB, al DADP y al IDR, para que emitieran un pronunciamiento sobre los aspectos de su competencia, remitiéndoles los planos y los argumentos planteados en el recurso.

En lo relativo a la supuesta sobreposición del predio licenciado, con la zona verde de la Urbanización La Castellana, se ofició al DADEP, entidad que emitió su pronunciamiento mediante el oficio No. 2007EE8967 del 18 de julio de 2007, en los siguientes términos:

*"... En relación con el concepto expresado por el recurrente y en el cual se indica "... igualmente la Defensoría del Espacio Público al averiguar sobre la Zona verde de la urbanización La Castellana, figura en el Sistema como área sin consolidar, debido a que existe inconsistencia en su lindero con la*



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

Urbanización "Paseo de la Castellana" esta Subdirección informa que de conformidad con los antecedentes anteriormente enunciados, es claro que la Zona Verde definida en el Plano 271/2, se encuentra dentro de **áreas consolidadas** como son los terrenos de La Urbanización La Castellana, y que las mismas se encuentran escrituradas al Distrito por medio de la Escritura Pública No. 6180 del 21 de Noviembre de 1961, registrada en la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá, de conformidad con el Plano No. 271/2, toda vez que fueron recibidas como consta en el Acta de Recibo No. 32 del 16 de Septiembre de 1959.

Por lo tanto el recurrente debe expresarse de áreas sin consolidar, sobre las definidas en el proyecto Urbanístico presentado ante la Curaduría Urbana No. 4 y por medio del cual se presentó el Proyecto Urbanístico para la Urbanización Paseo de la Castellana.

(...)

Para graficar las áreas motivo del presente, hemos tomado del Mapa Digital de Bogotá la sección correspondiente a las áreas motivo del presente así:

(...)

## **2. URBANIZACIÓN PASEO DE LA CASTELLANA (Antes Predio El MANZANO):**

- ✓ En relación con esta urbanización no se encontró en el Sistema de Información de la Entidad, expediente asignado, toda vez que a la fecha no se ha surtido ningún trámite para esta Urbanización, en cuanto a las funciones de este Departamento, en lo que respecta a las Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita, consagradas en el acuerdo 18 de 1999 a saber:

(...)

En relación con los predios privados que se señalan en el grafico ubicados entre zona verde y el Canal, le informo lo siguiente:

Al ubicar los predios objeto de la consulta en el Mapa digital del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, se estableció que los mismos aparecen los siguientes indicadores

- Código de sector 005304580600000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 1, con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C -1471676.
- Código de sector 005304580700000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 2, con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C -1471677.
- Código de sector 005304581100000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 6, con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50C -1471681.
- Código de sector 005304581000000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de



Nº 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 5, con Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 50C -1471680.*

- *Código de sector 005304581200000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 7, con Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 50C -1471682.*
- *Código de sector 005304580900000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 4, con Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 50C -1471679.*
- *Código de sector 005304580800000000, el cual figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de propiedad de particulares, ubicado en la nomenclatura actual CL 89 34 15 IN 3, con Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 50C -1471678*

(...)

*Para finalizar, es importante tener en cuenta que en relación con la respuesta a su solicitud para que este Departamento "... informe si el proyecto urbanístico paseo de la castellana , involucra zonas de cesión o existe alguna sobreposición sobre las áreas de la urbanización la castellana", debemos decir que consultados los planos aprobados para el sector solo existen los que corresponden a la urbanización la Castellana , y que reposan en la Secretaría Distrital de Planeación.*

(...)"

De lo afirmado por el DADEP, se infiere que no es que haya una inconsistencia en las zonas de cesión en la urbanización La Castellana, por encontrarse en un sector sin consolidar, sino que la zona respecto de la que se aduce la falta de consolidación es precisamente la urbanización Paseo de la Castellana, la cual hasta ahora pretende consolidar su urbanismo mediante la licencia que es objeto de esta impugnación.

Igualmente la Defensoría del Espacio Público al realizar la graficación en el mapa digital del área objeto de la licencia, define claramente los siete interiores que integran el área licenciada como propiedad privada, de manera que no hay duda sobre la titularidad de los derechos de propiedad en cabeza de la Fiduciaria Cáceres y Ferro, en Liquidación Forzosa Administrativa y que la afirmación del recurrente relacionada con la apropiación del antiguo cauce del canal del Río Negro carece de fundamento.

En este mismo sentido el concepto técnico expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial señala que efectuado el cotejo de los planos 271/2 y CU4-BU 737/4-00, se verificó que no existe sobreposición del predio objeto del proyecto aprobado con la zona verde de la Urbanización la Castellana, la cual está plenamente identificada en el plano 271/2.



No 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

Por otra parte y con el fin de verificar las afirmaciones del recurrente relacionadas con que el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, adelantaba un proceso de enajenación voluntaria y/o expropiación sobre parte del predio, se ofició a esa entidad con el fin de que emitiera un pronunciamiento sobre la veracidad de dichos argumentos, Entidad que se pronunció mediante el oficio No. 32132 2007- de julio 24 de 2007, en los siguientes términos:

" (...)

*Amén de lo anterior, lo que inicialmente se constituyó en Parque Urbano Canal del Río Negro PU11 en la actualidad hace parte de los Corredores Ecológicos de ronda y su delimitación la constituye la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental debidamente delimitada y acotada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.*

(...)

*Así las cosas, es importante precisar que el predio con nomenclatura calle 89 No. 34-15 ubicado en el barrio la castellana, **es un predio privado y no es una zona de cesión** y que dentro de la normatividad vigente dicho predio no se encuentra limitado como una zona de reserva para parque. En este punto es necesario precisar que las "zonas de reserva están constituidas por "... las áreas del territorio distrital que de conformidad con este Plan de Ordenamiento o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos de inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones ( artículo 455 del Decreto 190 de 204.*

*Las zonas de reserva requeridas para los parques incluidos en la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público, se han incorporado en la cartografía oficial que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 190 ) del 22 de Julio de 2004" ... **aclarando que dentro de estas zonas de reserva no se encuentra el predio mencionado por usted.***

(...)

*Así las cosas, y conforme a la precitado anteriormente, en el sentido de que con la revisión del Decreto 619 de 2000, el Parque Urbano PU-11 Canal Río Negro, pasó a ser parte del listado de corredores ecológicos de ronda, se solicitó por parte del IDR D a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá , que se informara la importancia del predio Cáceres y Ferro dentro del desarrollo del Corredor Ecológico del Canal del Río Negro, así como la existencia de planes de inversión en infraestructura que tuvieran en el mismo, con el objeto de definir la conveniencia de la compra de este inmueble por parte del IDR D dentro del Convenio suscrito con Fonade, a lo cual se informo por parte de esta última que **la Empresa no requiere dicho predio para la ejecución de ningún proyecto u obra de rehabilitación de la zona de manejo y preservación ambiental del Canal del Río Negro, teniendo en cuenta que las mismas fueron ejecutadas en su totalidad.***

**De lo anterior se colige, que el IDR D en la actualidad no realiza ningún proceso de compra frente al predio en mención"** ( negrilla y subrayado fuera de texto).



Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

La información suministrada por el IDR D permite concluir que los predios que integran el proyecto urbanístico Paseo de la Castellana, son de propiedad privada, y sobre ellos no se adelanta ningún proceso de oferta de compra o expropiación por parte de la EAAB ni del IDR D; además de haber sido así, dicha afectación figuraría en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles respectivos.

De lo expuesto en los informes referidos en precedencia, no se evidencia que el proyecto urbanístico involucre o se haya apropiado de zonas públicas relacionadas con el antiguo cauce del Canal del Río Negro. Así mismo la referencia al Oficio No. DAPD Ref: 98- 1-26412 de mayo 15 de 1998, citado por el recurrente, obedecía a un proyecto diferente aprobado mediante la Resolución No. 1354 del 14 de octubre de 1993, que precisamente no se ejecutó. De ahí que en el plano CU4-BU 737/4-00, la franja de terreno correspondiente al antiguo cauce del Río Negro que fue objeto de restitución por parte de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, en diligencia surtida en 1998, aparece acotada y definida en el proyecto como zona de uso público, desvirtuando de esta forma el argumento del recurrente sobre el supuesto aprovechamiento privado de esta área.

### **C. Ocupación de la zona de ronda y de manejo y preservación.**

Señala el recurrente que el predio objeto de la licencia se encuentra en zona de ronda del Río Negro.

En relación con este aspecto la EAAB al ser consultada sobre las zonas de ronda y manejo y preservación ambiental del Canal del Río Negro, mediante oficio No. S2007-098041 del 6 de junio de 2007 definió las coordenadas georeferenciadas dentro de las cuales se enmarcan dichas zonas e indicó que una porción del predio objeto de licencia hace parte de la zona de ronda y manejo de preservación ambiental.

Igualmente señaló: "... De conformidad con los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003 (Plan de Ordenamiento Territorial) establece el siguiente régimen de usos para zonas de manejo y preservación ambiental que hace parte fundamental de la estructura ecológica principal.

**Corredores Ecológicos. Régimen de usos** ( artículo 94 del Decreto 469 de 2003).

El régimen de usos de los corredores ecológicos, conforme a su categoría, es el siguiente:

1º Corredores Ecológicos de Ronda:

a. En zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva.

b. En ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.



Nº 0824

17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

*En conclusión la franja de terreno del predio Paseo de la Castellana que ocupa la zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del Canal del Río Negro, deberá cumplir el régimen de usos reglamentado".*

De acuerdo con lo anterior, el plano C U4-BU 737/4-00 define el esquema de deslinde de las áreas públicas de las privadas y señala claramente que la franja de terreno correspondiente al 30% que se encuentra dentro de la zona de ronda y manejo y preservación ambiental, se entrega como zona de cesión en las condiciones y proporciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 327 de 2004, garantizando de esta forma que dicha área no es objeto de desarrollo con usos diferentes a los definidos en el POT, como así también lo sostiene la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Al respecto el concepto técnico rendido por la Subsecretaría de Planeación Territorial señala que efectivamente parte del predio se encuentra localizado dentro de las zonas de ronda y de manejo y preservación ambiental del Río Negro. Conclusión que no puede llevar a inferir que por ello el predio no pueda ser objeto de desarrollo. Lo importante es que el proyecto haya delimitado la zona de ronda y la de manejo y preservación ambiental, de forma tal que en la primera solamente pueden desarrollarse los usos forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario, y en la segunda los de arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva, tal como lo define el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Concluye el concepto técnico que el proyecto objeto de revisión no plantea construcción alguna sobre la zona de ronda o la zona de manejo y preservación ambiental y destina, de acuerdo con el cuadro de áreas del plano No. CU4-BU-737/4-00, un franja de cesión para ZMPA hasta el 30% de las áreas de cesión, por lo que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 13, literal d del Decreto 327 de 2004, que señala que las cesiones destinadas a parques son susceptibles de ser localizadas hasta en un 30% en la zona de manejo y preservación ambiental, la cual debe incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental.

Por consiguiente y de acuerdo con el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos objeto de desarrollo deben prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos en un 25% como mínimo del área neta urbanizable; el 17% para parques y el 8% para equipamiento comunal público. El proyecto según el estudio técnico, contempla un porcentaje de zonas de cesión superior al exigido por las disposiciones urbanísticas, por lo que no habría lugar a ningún cuestionamiento en materia de zonas de cesión.



Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

#### D. Posible Ocupación de la Zona Verde de la Urbanización La Castellana

Sobre este punto nos remitimos a lo expresado en el literal B, en el cual fue analizado el informe rendido por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, concluyendo que los predios objeto de licencia son de propiedad privada y no es acertado lo indicado por el recurrente en el sentido de que la zona de cesión de la urbanización La Castellana figura como una zona sin consolidar y presenta inconsistencias con la Urbanización Paseo de la Castellana.

Igualmente, el concepto técnico rendido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, indica que una vez efectuado el cotejo de los planos 271/2 (Urbanización la Castellana) y el CU4 BU 737/4-00 de la Urbanización Paseo de la Castellana, se verificó que no existe sobreposición del predio objeto del proyecto aprobado con la zona verde de la Urbanización La Castellana.

#### E. Inexistencia de Terreno urbanizable.

De acuerdo con lo indicado en el concepto técnico el predio licenciado se localiza en la UPZ 21- ANDES, en Área de Actividad Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios, con tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada. Sin embargo, por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado le es aplicable el Tratamiento de Desarrollo, tal como lo determina el artículo 3º del Decreto Distrital 327 de 2004.

Por otra parte, al revisar el plano topográfico No. 737/1 que sirvió de fundamento al Plano Urbanístico No. CU4-BU 737/4-00, se encuentra que el proyecto ahora cuestionado se planea sobre un predio de propiedad de la Sociedad Fiduciaria Cáceres y Ferro, como así se infiere de los conceptos emitidos por entidades como el IDR D cuando indica que: "... es importante precisar que el predio con nomenclatura calle 89 No. 34-15 ubicado en el barrio la castellana, es un predio privado y no es una zona de cesión y que dentro de la normatividad vigente dicho predio no se encuentra limitado como una zona de reserva para parque..."; y por el DADEP, entidad que al graficar en el mapa digital los predios objeto del proyecto urbanístico cuestionado, expresa que se trata de predios de propiedad particular, tal como figura incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC).

Así mismo, el plano urbanístico de la Urbanización Paseo de la Castellana presenta un esquema de deslinde que define con claridad y precisión las zonas de uso público y las zonas privadas que son objeto de desarrollo. Igualmente en el cuadro de áreas y



Nº 0824 17 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

**Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.**

mojones se determinan los linderos de cada zona de manera que no hay lugar a equívocos sobre la identidad de las mismas y su naturaleza de pública o particular.

Bajo estos argumentos no tiene asidero la afirmación del recurrente según la cual se presenta **“inexistencia de terreno Urbanizable”**.

#### **F. Inexistencia de acceso vehicular al predio.**

No es cierto que el predio carezca de acceso vehicular, pues según el informe técnico, los interesados tramitaron y obtuvieron la licencia de intervención y ocupación del espacio público No. 0076 del 5 de septiembre de 2006, que autoriza la prolongación de la vía vehicular Carrera 34 para permitir el acceso al proyecto urbanístico ahora aprobado.

Tampoco es cierto que el POT prohíba expresamente la continuidad de la carrera 34 sobre la zona verde, pues si ese corredor ecológico concentra gran importancia para la ciudad, también el sistema de movilidad tiene un valor preponderante para el desarrollo armónico de los usos urbanos, por tanto no se trata de contraponer los sistemas que integran el desarrollo de la ciudad sino de procurar su implementación de forma coordinada.

Además las normas urbanísticas contemplan la posibilidad de conexión de los predios con la vía pública, para que puedan desarrollarse con los usos urbanos permitidos, en consonancia con lo previsto en el artículo 905 del Código Civil que dispone: *“Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público, tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en tanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio...”*

Por otra parte, el Despacho advierte al recurrente que el trámite del recurso de apelación no es la vía procesal para solicitar la revocatoria de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público No. 0076 de 2006, por lo que debe acudir a los medios consagrados en la ley con los argumentos que sustenten su pretensión.

#### **G. Duda sobre la legalidad de la operación de la entidad solicitante.**

Expone el impugnante su desacuerdo con la actuación de la sociedad fiduciaria, puesto que, según su criterio, a ella sólo le está permitido el desarrollo de actividades que conduzcan a su liquidación, siendo la solicitud de licencia una actividad nueva que no se encuentra encaminada a lograr tal fin.



Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

Sobre este punto el Despacho comparte los argumentos expuestos por la Liquidadora y Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria CÁCECERES Y FERRO en el escrito No. FCF-051-07 del 1º de octubre de 2007 y lo indicado por el a quo, en el sentido de que el artículo 238 del Código de Comercio establece como función de los liquidadores de las sociedades, las de *"...continuar y concluir las operaciones sociales pendientes al tiempo de su liquidación;"*

En efecto sobre los predios materia de la Licencia de urbanismo ahora cuestionada, se constituyó en 1995 el fideicomiso el Manzano, cuyo objeto era la construcción de edificios de apartamentos para vivienda y la posterior transferencia de las unidades resultantes a los beneficiarios y adquirentes.

Posteriormente mediante, mediante la Resolución No. 721 del 13 de mayo de 1999, la Superintendencia Bancaria ordenó la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios con fines liquidatorios de la Sociedad FIDUCIARIA CÁCERES Y FERRO S.A., lo que obliga a la liquidación de este fideicomiso.

En el Otro Sí No. 3 al contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre INVERSIONES BUITRAGO Y CIA. S EN C, INVERBUIN e INVERSIONES INMOBILIARIAS LTDA, como PROMITENTES VENDEDORAS con INGEURBE S.A., como PROMITENTE COMPRADORA, se lee (folio 89 del expediente) en el literal b) de la cláusula 5ª del contrato de compraventa: *"...El saldo , o sea la suma que se entrega a LOS PROMETIENTES VENDEDORES, será cancelado por FIDUBOGOTÁ S.A, una vez obtenida la licencia de construcción y cerramiento del proyecto a desarrollar ..."*.

Por otra parte el Decreto 663 de 1993 por medio del cual se actualiza el estatuto orgánico del sistema financiero, en su artículo 295 determina la naturaleza y las funciones del liquidador y en el numeral 9º **"Facultades y deberes del liquidador"** dispone que el liquidador designado por el Director del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras tendrá la guarda y administración de los bienes que se encuentren en poder de la intervenida, de la masa de la liquidación o excluidos de ella y, además los siguientes deberes:

"a)...

b) *Ejecutar actos que tiendan a facilitar la preparación y realización de una liquidación rápida y progresiva;*

(...)



Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

e) *Velar por la adecuada conservación de de los bienes de la intervenida, adoptando las medidas necesarias para mantener los activos en adecuadas condiciones de seguridad física y ejerciendo las acciones judiciales y administrativas que requiera para el efecto;*

i) *Celebrar todos los actos y contratos requeridos para el debido desarrollo de la liquidación, incluidos los negocios o encargos fiduciarios que faciliten su adelantamiento, restituir bienes recibidos en prenda, cancelar hipotecas y representar a la entidad en las sociedades en la que sea socia o accionista...*

(...)

o) *Propiciar acuerdos cuyo objeto consista en la continuación por un nuevo fiduciario de la gestión orientada a alcanzar las finalidades previstas en los contratos fiduciarios celebrados por la entidad intervenida, antes de efectuar las restituciones a los fideicomitentes.*

Con los referentes normativos citados se demuestra que la actividad desplegada por la sociedad fiduciaria se encuentra enmarcada dentro de las permitidas legalmente para una sociedad en liquidación forzosa administrativa, pues como bien se observa los acuerdos suscritos entre la sociedad fiduciaria y la sociedad Ingeurbe S.A tienen como único fin permitir la ejecución del fideicomiso el Manzano y facilitar la liquidación de la Sociedad Fiduciaria Cáceres y Ferro S.A.

Por último, en relación con la práctica de la inspección al predio para que se haga un amojonamiento de las zonas de cesión y del antiguo cauce del Río Negro, el Despacho la encuentra improcedente, pues el plano No. CU4-BU 737/4-00 que integra el proyecto urbanístico ahora aprobado, presenta claramente el amojonamiento del antiguo cauce del Río Negro, con fundamento en la diligencia de restitución de la Alcaldía Local de Barrios Unidos surtida en 1998, y también en las coordenadas indicadas por la EAAB, plano en el que igualmente aparecen debidamente deslindadas y amojonadas las zonas de cesión al Distrito las cuales serán objeto de entrega y escrituración al DADEP cuando el acto administrativo que otorga la licencia de urbanismo se encuentre en firme, pues sólo a partir de ese momento surge la obligación del urbanizador de hacer la cesión.

En mérito de lo expuesto,

17 OCT. 2007



Continuación de la Resolución No. No 0824

Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. RES 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de decidir el recurso subsidiario de apelación presentado contra la Resolución No. 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, por los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO** y **CARLOS E. MATAYANA MARTÍNEZ**, quienes manifestaron actuar en representación de la Corporación Cívica La Castellana.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. 07-4-0297 del 8 de marzo de 2007, proferida por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, presentado por el señor **JORGE HUMBERTO AYALA MORALES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.032 de Bogotá, por las consideraciones expuestas en los Razonamientos del Despacho.

**ARTICULO TERCERO:** Notificar la presente Resolución a los señores **MARCO ANTONIO RIAÑO RUBIANO**, **CARLOS E. MATAYANA MARTÍNEZ**, **JORGE HUMBERTO AYALA MORALES** y a la Liquidadora-Representante Legal de Fiduciaria Cáceres y Ferro S.A.- EN LIQUIDACIÓN, o a sus apoderadas, advirtiéndoles que contra ella no procede ningún recurso de la vía gubernativa.

Dado en Bogotá D.C., a los

17 OCT. 2007

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**FABIOLA RAMOS BERMÚDEZ**  
Subsecretaria Jurídica

Proyectó: Jorge Enrique Suárez Medina 

Revisó: Juan de Jesús Veja Fandiño. 