



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

Creado en el Decreto 348 de 2005, "Por el cual se reglamenta el artículo 437 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se establece el procedimiento de sustitución de zonas de uso público".

FECHA: Bogotá, Noviembre 30 de 2012

HORA: 2:00 a 5:00 p.m.

LUGAR: Sala de Juntas Subsecretaría Planeación Territorial - Piso 5° del Edificio del CAD.

ASISTENTES:

YOVANY JIMENEZ G.

Subdirector de Registro Inmobiliario

Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público- DADEP

REINERE JARAMILLO

Subdirectora de Administración Inmobiliaria y EP

Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público- DADEP

PEDRO ANDRÉS HENDEZ PUERTO

Director de Planes Maestros y Complementarios- SDP

CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA

Directora de Economía Urbana- SDP

DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ

Director del Taller de Espacio Público- SDP

GLORIA CECILIA GUTIÉRREZ REYES

Profesional Dirección del Taller del Espacio Público- SDP

CATHERINE GÓMEZ ALVARADO

Profesional Dirección del Taller del Espacio Público- SDP

INVITADOS:

LAURA LUCIA DIAZ MOJICA

Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos- SDP

MILENA GUEVARA TRIANA

Asesora Subdirección de Registro Inmobiliario- DADEP

ORDEN DEL DIA:

20



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

1. Avance proceso sustitución Agrupación de Vivienda Arboleda del Country - Localidad de Usaquen.
2. Avance proceso de sustitución Desarrollo San Pablo - Localidad de Bosa.
3. Modificación de los planos urbanísticos de las sustituciones aprobadas.
4. Aplicabilidad de la condición resolutoria de las resoluciones que aprobaron procesos de sustitución.
5. Varios.

DESARROLLO:

Siendo las 2:30 p.m. se da inicio al Comité Técnico de Sustituciones en cumplimiento al procedimiento establecido por el artículo 10 del Decreto 348 de 2005, "Por el cual se reglamenta el artículo 437 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se establece el procedimiento de sustitución de zonas de uso público".

De acuerdo con lo anterior, el Director del Taller de Espacio Público solicita a los miembros del Comité un cambio en el orden del día proponiendo tocar los temas generales en relación con la "Modificación de los planos urbanísticos de las sustituciones aprobadas y Aplicabilidad de la condición resolutoria de las resoluciones que aprobaron procesos de sustitución" como temas iniciales, teniendo en cuenta que se encuentra como invitada especial la Doctora Laura Lucia Díaz Mojica, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría, y que la Dirección del Taller del Espacio Público realizó consulta a esta Dirección sobre los mismos, por lo cual se considera importante compartir y discutir con los demás miembros del comité la posición frente a ellos.

El Comité acepta la propuesta realizada y se inicia el mismo con la exposición por parte de la Dirección del Taller del Espacio Público para informar que el apoyo solicitado a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos es específicamente para tratar dos temas que en este momento son muy álgidos dentro del proceso de sustitución de zonas de uso público si se tiene en cuenta que a la fecha el instrumento, en términos de su último fin que es la recuperación del espacio público, no ha sido efectivo.

La efectividad del instrumento se mide precisamente cuando el procedimiento para recuperar el espacio público ocupado conduce a la sustitución a través del mecanismo preferente de suelo por suelo o el subsidiario de pago compensatorio para que, finalmente, el DADEP pueda realizar la escritura de transferencia de la titularidad en los casos en que aplica la sustitución de suelo por suelo o, cuando sea aplicable, en los casos de pago compensatorio de las áreas que han sido objeto del mismo.

1. Modificación de los planos urbanísticos de las sustituciones aprobadas y aplicabilidad de la condición resolutoria de las resoluciones que aprobaron procesos de sustitución:

En desarrollo del análisis del Decreto Distrital No 348 de 2005 y su Resolución Reglamentaria No. 255 de 2005, proferida por el DADEP, se ha encontrado que, por una parte, estas normas no contemplaron los tiempos necesarios para la aprobación de la modificación de los planos urbanísticos que, de conformidad con el Decreto 348 de 2005, se encontraba delegada en los curadores urbanos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

Adicionalmente, para la época de expedición del citado decreto, las actuaciones de los curadores se encontraban reglamentadas por normas diferentes al Decreto Nacional No. 1469 del 2010, vigente hoy en día, y por el que se asignan competencias a los curadores urbanos y otras actuaciones propias de su ejercicio, no encontrándose en las actuaciones propias de la modificación de planos urbanísticos aquella relacionada con las modificaciones de los mismos como producto de los procesos de sustitución.

Se inicia la discusión a propósito de que en algunas mesas que se adelantaron con ocasión de la sustitución de zonas de uso público en el barrio Garcés Navas, frente a la cual la comunidad insiste en adelantar el proceso de transferencia y de titulación de las áreas para continuar con los procesos de legalización de lo construido ante el curador urbano, los trabajos que se ha adelantado en conjunto con el DADEP o en consultas que han sido elevadas por los interesados tanto a esta Secretaría como al DADEP y otras realizadas ante Catastro, se ha concluido que no existe el plano aprobado por medio del cual se determine específicamente cuáles son las áreas objeto de sustitución debidamente amojonadas y alinderadas en sistema métrico decimal.

La resolución o resoluciones que aprobaron los procesos de sustitución únicamente establecieron áreas que son producto de un inventario en el que se determinaron folios, áreas, titulares y al momento de proceder a la revisión por parte del DADEP para definir con exactitud cuáles son las áreas objeto de escrituración, no se contó con el elemento cartográfico que señalara las mismas por mojones y linderos, sistema necesario para poder determinar cuáles son y en qué condiciones están, como está ocurriendo específicamente en el caso de la sustitución del Barrio Garcés Navas.

Pregunta la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos si en el decreto se encuentra plasmado el requisito y la Dirección del Taller del Espacio Público informa que el Decreto de Sustitución, en su artículo 12 establece específicamente que la modificación de los planos urbanísticos de las áreas que son objeto de sustitución se deberá adelantar ante el curador urbano, por lo que al haber sido expedido el Decreto 348 en el año 2005 de alguna manera existía la competencia pero hoy día con la entrada en vigencia del Decreto Nacional 1469 de 2010 la competencia para la modificación de los planos urbanísticos con ocasión de los procesos de sustitución no se encontraría reglamentada.

El decreto no estipula que esta actuación deba realizarse como producto del acto administrativo que aprueba la sustitución ni que dentro del mismo se exigiera la existencia de una cartografía de soporte que alinderara y amojonara las zonas de sustitución.

Este vacío en la norma, por ejemplo para el caso de Garcés Navas, de alguna manera nos ha llevado a determinar que en este momento los titulares de los predios no puedan adelantar la escrituración de las áreas y, por lo mismo, el DADEP tampoco; pero lo que si es indiscutible es que los dineros producto del proceso fueron recibidos por IDRD, toda vez que el proceso se adelantó a través del mecanismo subsidiario de pago por compensación, que a la fecha estos dineros ya fueron destinados a unas obras de recuperación de espacio público de uno de los parques de la misma urbanización y

22



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

que nos encontramos en un limbo porque no es posible adelantar la modificación del plano urbanístico toda vez que los Curadores Urbanos insisten en no tener la competencia.

Para iniciar con la situación particular de la modificación de los planos urbanísticos la Dirección del Taller del Espacio Público manifiesta su inquietud respecto a si para el caso de Garcés Navas también habría aplicado la condición resolutoria, como ocurre con la mayoría de los procesos de sustitución aprobados.

La Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP aclara que para el caso de la sustitución del barrio Garcés Navas no le es aplicable la condición resolutoria teniendo en cuenta que los solicitantes de esta sustitución si han cumplido lo ordenado en la resolución hasta realizar el pago compensatorio y que el incumplimiento ha sido por parte de la Administración, es decir, no podemos trasladarle al particular una carga supuestamente del Distrito que no se ha realizado por cuestiones administrativas. Por ello, siempre se ha solicitado en las reuniones adelantadas sobre este particular que el tema del Garcés Navas se retire de los casos a los cuales se les aplica la condición resolutoria.

La Dirección del Taller del Espacio Público manifiesta que lo que se entiende, a menos que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos lo corrija, es que la condición resolución aplica efectivamente sobre el acto administrativo y no sobre el incumplimiento o no por no haberse obtenido la aprobación del plano por parte del curador.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos explica que todo depende de lo que establezca el acto administrativo; es decir que es el acto administrativo el que impone la condición que si no se cumple conlleva a su decaimiento y que en el caso de la Urbanización Garcés Navas la condición que se impone es el pago y como éste ocurrió no hay condición resolutoria.

Sin embargo, insiste la Dirección del Taller del Espacio Público en que lo que dice el acto administrativo es que se realice la transferencia de la titularidad y eso es precisamente lo que no ha sido posible realizar independientemente de la responsabilidad que recaiga o no en la Administración.

Aclara la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos que el tema está en que precisamente ellos cumplieron con lo que se ordenó en el acto administrativo, que era realizar el pago, y que de hecho han venido adelantando el levantamiento topográfico, lo llevaron a Curaduría Urbana, lo han llevado al DADEP, lo han traído a esta Secretaría y el tema de la aprobación se ha convertido en una cuestión interna del Distrito que no se ha podido subsanar.

La Subdirección de Administración Inmobiliaria del DADEP interviene para manifestar que correlativamente la Alcaldía Local de Engativá a través de la Inspección de Policía ha abierto querellas que ya se archivaron con base en la resolución que aprobó esta sustitución.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

La Dirección del Taller del Espacio Público adiciona que a lo que ha conllevado la temática es a que finalmente no se entienda que con la resolución que la Secretaría Distrital de Planeación expide aprobando el proceso de sustitución apenas se está iniciando el proceso.

Indica la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos que en el caso de Garcés Navas debe tenerse en cuenta que en este proceso la aprobación por medio de pago compensatorio es una solución de lo acordado y, por lo mismo, aquí no hay una condición resolutoria que se deba aplicar.

La Dirección del Taller del Espacio Público procede a dar lectura a los artículos del Decreto 348 de 2005, motivo de discusión, especialmente el artículo 12 correspondiente a las disposiciones finales y que precisa que *"...una vez aprobada la sustitución de zonas de uso público deberá procederse a modificar el respectivo plano urbanístico ante la curaduría urbana, copia de dicho plano debe remitirse ante el DADEP y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público con el objeto de que forme parte del archivo del patrimonio inmobiliario distrital"*.

Por su parte el artículo 13, plazos y control de las sustituciones, señala que *"...el suelo que se obtenga dentro del proceso de sustitución deberá entregarse y transferirse mediante escritura pública al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en un plazo no mayor a 60 días contados a partir de la ejecutoria de la resolución mediante la cual se apruebe la sustitución. El incumplimiento de esta obligación constituye condición resolutoria de dicho acto administrativo"*.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos interviene para precisar que la norma aplica para aquellos casos en que la sustitución procede mediante el mecanismo preferente de suelo por suelo y que en el caso del Garcés Navas se ocuparon unos espacios que eran espacio público y que la comunidad realizó el pago por ellos; luego la transferencia de titularidad que hay que hacer es del DADEP al particular que realizó el pago, mientras que el artículo que lee el Taller del Espacio Público está hablando de la transferencia del dominio o titularidad del dominio hacia el DADEP. Por lo tanto este artículo no aplica para el caso del barrio Garcés Navas porque, como se explicó anteriormente, en esta situación no hay transferencia de dominio al DADEP sino del DADEP al particular. Por lo mismo, la redacción de este artículo recoge la aplicabilidad de la condición resolutoria cuando el particular incumple, tal cual está reflejado en el artículo, o sea aquí en el caso de Garcés Navas no hay condición resolutoria porque el interesado cumplió lo ordenado.

La Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP señala que en la Resolución No. 255 de 2005, expedida por el DADEP, se habla de la modificación del plano urbanístico y que el artículo 2 establece que aprobada la modificación del plano urbanístico por la Curaduría el solicitante deberá radicarlo en la Defensoría junto con los demás documentos requeridos; es por ello que el caso de Garcés Navas no ha podido salir adelante, porque no tiene plano aprobado con la modificación que genera la sustitución y que básicamente consiste en actualizar los linderos de todos los predios privados precisamente en la parte que tienen ocupado el espacio público.

Concluye que en relación con la condición resolutoria es necesario aclarar que la misma aplica en los casos en que hay compensación de suelo por suelo y no en aquellos que implican el pago compensatorio y por ello se insiste en que el caso de Garcés Navas se trate como un caso aparte.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

La Dirección del Taller del Espacio Público complementa la información precisando que no se trata solamente de este caso sino también de las sustituciones aprobadas para el Cami de Bosa y otros casos en los que tampoco existiría inconveniente frente a la aplicabilidad de la condición resolutoria. En el listado de casos que se han revisando se ha encontrado que no ha sido posible la escrituración y que así exista compensación también se da sustitución.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos explica que de todas maneras es necesario revisar el contenido específico de las resoluciones aprobadas para cada una de las sustituciones y verificar que no haya quedado una condición resolutoria diferente; por ello esta dirección se encuentra analizando la solicitud del taller del espacio público a la luz del decreto, pero desde el punto de vista jurídico es importante mirar en detalle cada acto administrativo y dejar las salvedades en el evento de que se pueda presentar alguna situación particular pero, en principio se pueden descartar que haya operado condición resolutoria a las sustituciones que están aprobadas mediante el mecanismo subsidiario del pago compensatorio.

La Dirección del Taller del Espacio Público manifiesta que continuando con el caso de la modificación del plano urbanístico, temática en la cual uno de los procesos más afectados es el de la sustitución de la Urbanización Garcés Navas, existe el inconveniente de que una vez realizada la consulta a la Dirección de Cartografía, en otro caso de sustitución, esta Dirección manifiesta no tener la competencia para modificar el plano urbanístico porque la misma esta delegada en el Curador Urbano por virtud de Decreto 348 de 2005 y que considera que por ahora no existe derogatoria de esta competencia frente al Decreto 1469 de 2010.

No obstante lo anterior, es claro para la Dirección del Taller del Espacio Público que dentro de las competencias designadas a los curadores, específicamente otras actuaciones que realiza el curador, el Decreto 1469 de 2010 contempla la modificación del plano urbanístico sólo para tres situaciones específicas dentro de las cuales no se encuentra la modificación del plano urbanístico como consecuencia de la aprobación de la sustitución de zonas de uso público.

Por tal motivo cuando los representantes de la comunidad del Garcés Navas han concurrido a las curadurías urbanas han encontrado siempre un rechazo para la solicitud, porque los curadores insisten en que la competencia no la tiene ellos y si revisamos al interior de la entidad en las competencias de esta Secretaría asignadas por medio del Decreto 550 de 2006 la competencia en relación con el tema de incorporación de planos urbanísticos se encuentra delegada en la Dirección de Cartografía únicamente, tal como lo manifiestan ellos en muchos oficios, a través de un acto administrativo que les indique que deben realizar un señalamiento y obviamente este acto administrativo debe estar soportado en un documento que les permita precisar esas áreas.

De otro lado, uno de los casos de sustitución que si obtuvo la aprobación de un esquema de sustitución de zonas de uso público y que permitió a la Secretaría Distrital de Planeación modificar al plano urbanístico a través de la inscripción de una anotación en un plano que modificaba el cuadro de áreas de las zonas objeto de sustitución, fue el caso de Santa Coloma; la Curadora Urbana No. 4, para la época, en vigencia del Decreto Nacional No. 564 del 2006 procedió a realizar la modificación del plano urbanístico a través de la figura de aprobación del esquema de sustitución de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

zonas de uso público y todo el proceso llevo inclusive hasta lograr hacer las anotaciones en los planos urbanísticos.

El inconveniente que se presenta hoy en día es que al momento en el que el DADEP inició el estudio tendiente a la corrección, actualización o modificación de las actas de toma de posesión requirió de una consulta a su Oficina Asesora Jurídica al encontrar que para el acto administrativo le era aplicable la condición resolutoria. La oficina asesora del DADEP, anteriormente citada, contestó al grupo de predios que efectivamente había operado esta condición y por lo tanto, en los términos del Decreto 348 de 2005, debía informar a Planeación de la situación para que se realizaran las actuaciones a que hubiera lugar.

Al procederse a realizar el estudio de la sustitución de Santa Coloma, al interior de la Secretaría, se solicitó a la Dirección de Cartografía que realizará en el plano la anotación de que había operado la condición resolutoria pero esta Dirección informó que no podía realizar tal actuación teniendo en cuenta que no contaba con el acto administrativo que le indicara que debía colocarla.

Por ello se realizó consulta a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, quien a su vez la trasladó a la Dirección de Trámites Administrativos teniendo en cuenta que la Dirección de Cartografía insistía en que solamente realizaría la anotación siempre y cuando existiera la revocatoria parcial de la resolución de la Curadora Urbana.

La Dirección de Trámites Administrativos contestó a Análisis y Conceptos Jurídicos que toda vez que para la resolución de sustitución había operado la condición resolutoria no existía fuerza vinculante, había operado el decaimiento del acto administrativo y por lo tanto la resolución de la Curadora no contaba con soporte jurídico para su expedición.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos aclara que eso significa que la resolución de la Curadora había desaparecido de la vida jurídica por el decaimiento del acto administrativo.

Continúa la Dirección del Taller del Espacio Público exponiendo que frente a la respuesta de Trámites Administrativos, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos estudió nuevamente el caso encontrando que efectivamente todo el proceso se había cumplido: esto es la notificación y su posterior publicación, y que en el momento en que radicaron ante la Curadora ya había operado la condición resolutoria. En los términos de ese concepto, se nos expone que no existen elementos para definir que la actuación de la Curadora había sido expedido en legal forma, que por lo mismo no aplica la revocatoria y que se sugiere analizar la situación en una mesa de trabajo entre la Dirección de Trámites Administrativos, el DADEP y el Taller del Espacio Público para informarle lo correspondiente a los interesados en la sustitución, tema que por ahora se encuentra pendiente por definir.

En vista de esto, la Dirección del Taller del Espacio Público eleva consulta a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos respecto de la situación que se presenta frente a la aplicabilidad de la condición resolutoria colocando como ejemplo todas las demás resoluciones aprobadas por esta Secretaría porque, en todo caso, al operar la condición resolutoria en todas es claro que en este



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

momento si contáramos con la posibilidad de obtener la aprobación de la modificación de los planos urbanísticos, es evidente que ya no habría un soporte jurídico ni para el Curador ni para la Secretaría.

Una vez expuesta la situación, concluye la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos que frente a este punto se puede decir que se ha superado el tema de la condición resolutoria, pero la Subdirección de Administración Inmobiliaria del DADEP realiza una objeción indicando que sigue estando el escollo para el particular relacionado con la imposibilidad de poder hacer las correcciones a los planos, a lo cual la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos responde precisando que no es por falta de competencia pues claramente el Curador ya no la tiene quedando, por tanto, la posibilidad de que la actuación la realice la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la SDP, toda vez que ésta sí tiene la competencia para actualizar la cartografía con base en un acto administrativo que así se lo ordene y lo que se está viendo en la situación específica es que hace falta quién haga el plano por lo que pregunta a los asistentes que tan difícil es elaborarlo.

Responde la Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP informando que el plano se encuentra elaborado por parte de los interesados en la sustitución y que lo que se necesita es quien lo convalide.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos opina que podría ser factible la expedición de un acto administrativo que en virtud de la resolución que aprueba la sustitución adopte ese plano y se remita a la Dirección de Cartografía para su incorporación, teniendo en cuenta que la citada Dirección nunca ha negado su competencia para actualizar la cartografía oficial y que lo que hace falta es la expedición de un acto administrativo para llevarla a cabo; tal acto puede ser una resolución firmada por el Secretario de Planeación que adopte un plano que obviamente ha sido verificado técnicamente por las Direcciones del Taller del Espacio Público y de Cartografía.

Pregunta la Dirección del Taller del Espacio Público si ese plano fue entregado al DADEP y la Subdirección de Registro Inmobiliario informa que el plano se encuentra en poder de los representantes de la comunidad quienes lo presentaron inicialmente a una Curaduría de donde fue devuelto y posteriormente a Planeación sin obtener resultados positivos.

Interviene nuevamente la Dirección del Taller del Espacio Público para preguntar si el DADEP tiene que pronunciarse sobre el plano, darle un visto bueno para que coincida con lo que se aprobó, teniendo en cuenta que es quien debe transferir la titularidad sobre esas áreas.

Contesta la Subdirección de Registro Inmobiliario que es necesario revisar el plano nuevamente porque el otro inconveniente que tiene Garcés Navas es que cuando se presentó la propuesta de sustitución se pretendía la aprobación solamente de aquellas áreas que ellos habían invadido, pero hoy en día en terreno la situación es diferente porque en algunos casos ya no tienen invadidos los seis metros iniciales sino que existen nuevas invasiones de espacio público, por ejemplo predios que se han avanzado en diez metros por un lado y doce metros por otro en los mismos predios para los cuales ya se había aprobado la sustitución.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

Por lo tanto el problema que hoy existe radica en poder identificar los seis metros o los ocho metros que se aprobaron con la sustitución en uno u otro lado y éste análisis se debe realizar precisamente porque la resolución no señala el procedimiento para identificar esas áreas, en el entendido que solo exista ocupación de lo aprobado pues es claro que en ese momento muy seguramente la situación era la presentada y no se conoce con exactitud hoy en día si lo que se determine es que las edificaciones se han avanzado aún mas y sería necesario establecer cual será el procedimiento para la identificación de los seis metros inicialmente aprobados.

Señala la Dirección del Taller del Espacio Público la importancia de que el DADEP y la Secretaría de Planeación, conjuntamente, den fe de que esa información que cartográficamente se va a aprobar mediante un nuevo acto administrativo no sea contraria a lo que ya en su momento se adoptó mediante otro acto administrativo como sustitución.

Interviene la Subdirección de Registro Inmobiliario para señalar que esa es una decisión técnica y lo más sano en este caso es definir el límite de los predios porque el lindero que figura actualmente en las escrituras al sumarle el área exacta que fue objeto de pago por cada uno de los particulares, por ejemplo tomando el ancho del predio, nos puede conducir a una decisión arbitraria.

Opina la Dirección del Taller del Espacio Público que podríamos soportarnos en la aerofotografía del momento y de no encontrarse el documento en el expediente es posible conseguirla con la fecha de la época de solicitud de la sustitución. Adicionalmente es necesario tener en cuenta que una situación que quedó enunciada en números y letras en un acto administrativo sin contar con un soporte gráfico necesita de un criterio técnico que permita definir, en este caso en particular, los metros cuadrados aplicables a cada área.

Complementa la Subdirección de Registro Inmobiliario que no es factible guiarnos por los linderos actuales teniendo en cuenta que como ya creció la invasión de la ocupación indebida, hoy en día existe una nueva invasión de las superficies que puede llevar a la escrituración de una porción de frente mas el fondo y nuevas áreas de espacio público, por eso es importante realizar esa verificación a partir del plano urbanístico original confrontándolo con el plano presentado por los interesados que debe reflejar la realidad primera contenida en la resolución, en todo caso con el ánimo de verificar la coincidencia de las áreas.

Pregunta la Dirección del Taller del Espacio Público si se conoce la fecha de ocurrencia de las nuevas ocupaciones a efectos de analizar la posibilidad de utilizar como soporte cartográfico las manzanas catastrales anteriores a la solicitud de sustitución.

Responde la Subdirección de Registro Inmobiliario que no se cuenta con esa información pero teniendo en cuenta que se trata de un proceso en el que se busca avanzar lo importante es resolver primero este tema y las nuevas ocupaciones se resolverán como una invasión de espacio público con la Subdirección de Administración Inmobiliaria en el momento que sea procedente pues aún existen querellas sobre algunos de los predios y además es importante poner en conocimiento de los asistentes al Comité que el DADEP ha sido notificado del archivo de varios de los expedientes de estas querellas justamente con el soporte de la resolución, es decir que se debe tener en cuenta que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

no se puede juzgar dos veces por el mismo asunto pero dependiendo de la fundamentación podría darse lugar a la reapertura.

Para concluir con este tema, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos sugiere iniciar la elaboración de un acto administrativo conjunto entre la Secretaría de Planeación y el DADEP para definir el soporte gráfico que deba aprobar el acto administrativo y así llevarlo a incorporación.

Para iniciar el procedimiento se requiere de la conformación de un grupo de trabajo que inicialmente debe estar conformado por un arquitecto y un ingeniero catastral y contar con el apoyo de la Dirección de Cartografía de la SDP.

El acto administrativo será una resolución con fundamento en la resolución que aprobó la propuesta de sustitución, bien sea modificándola a ampliándola cuyo fin último sea la adopción del plano y su incorporación a la cartografía por intermedio de la Dirección de Cartografía.

La Dirección del Taller del Espacio Público solicita continuar con el tema de la modificación de los planos urbanísticos pero en esta ocasión para aquellas sustituciones aprobadas y para las cuales operó la condición resolutoria así como para la aprobación de la modificación del plano urbanístico en las propuestas de sustitución que actualmente cursan trámite en la SDP.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos considera que para los procesos de sustitución que actualmente surten trámite ante la Entidad y que sean viables de aprobación deberá incluirse en la resolución un artículo que contenga la orden a la Dirección de Cartografía para incorporar el plano presentado con la propuesta y en el caso de las resoluciones para las cuales operó la condición resolutoria es claro que el acto administrativo no existe y por ello no es posible modificarlo por lo que sería necesario reiniciar el proceso de sustitución retomando lo que ya se realizó para volver a expedir un acto administrativo por cada caso lo cual es un poco mas complejo.

Pregunta la Dirección del Taller del Espacio Público en el evento de realizar este procedimiento ¿cual sería la información que sirve como soporte y específicamente como debería realizarse la revisión de los avalúos teniendo en cuenta que los presentados inicialmente se encontraban cumpliendo una metodología con normas anteriores a las que se exigen hoy en día?

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos considera que para resolver el tema de estas resoluciones podría viabilizarse la reactivación del acto administrativo y elevar la consulta a la Dirección de Economía Urbana explicando la necesidad de contar con el concepto que determine la condición jurídica que le permita avalar la decisión de reactivar el acto.

Respecto a este tema la Subdirección de Administración Inmobiliaria del DADEP manifiesta tener una preocupación relacionada con la expectativa que en su momento tuvieron los particulares y cuales serían las consecuencias jurídicas en el evento que los interesados puedan probar que en efecto no pudieron cumplir lo establecido en la resolución no por causa suya; es decir que estaban frente a la imposibilidad jurídica de cumplir con lo que les impuso la Administración.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

Al respecto, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos señala que esa imposibilidad aparece a partir del 2010 porque con la norma anterior si era posible cumplir, entonces habría que revisar en cada caso en particular para determinar si es atribuible a los particulares esta responsabilidad y cuales son los argumentos técnicos demostrables para que hubieran dejado de cumplir lo pertinente.

La Subdirección de Administración Inmobiliaria considera que ese estudio ameritaría además la revisión y verificación de que el suelo ofrecido por el particular en la propuesta todavía se encuentra disponible porque cosa distinta sería que el suelo ofrecido hoy en día se encuentre ocupado o edificado, es decir verificar en la materialidad la situación actual de estos suelos mediante un seguimiento particular.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos precisa que todo este diagnóstico debe ser previo y conduce a determinar que hay una razón válida para tener que reactivar la sustitución pero si simplemente el particular no cumplió entonces las condiciones jurídicas también cambian.

La Subdirección de Administración Inmobiliaria manifiesta que en principio se podría pensar que la condición resolutoria hay que revisarla con mucho mas detalle en aquellos casos que se dieron con posterioridad al Decreto 1469 de 2010, porque allí si nos encontramos frente a una imposibilidad de dar cumplimiento a una obligación que se le impuso en la resolución.

La Dirección del Taller del Espacio Público concluye que hay que entrar a revisar caso por caso prestando especial cuidado a aquellos en que operó la condición resolutoria para llevar a cabo una reunión en busca del mejor camino jurídico y la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos sugiere que una vez realizados estos estudios se entraría a definir el procedimiento para aquellos casos del año 2010 en adelante y para resolver los otros se dependería de la justificación técnica que se aporte pero frente a estos últimos es muy difícil buscar alternativas porque existe una actuación que el particular pudo haber cumplido pero no lo hizo.

Pregunta la Dirección del Taller del Espacio Público a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos que ocurrirían en el evento de que no sea posible reactivar los procesos.

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos reitera que la condición resolutoria es una de esas causas de decaimiento del acto administrativo; que tan solo se da esta situación de decaimiento y por lo tanto se debe informar al DADEP formalmente que por este motivo ya no existe el acto administrativo de sustitución luego las áreas que se ostentaban privadas vuelven a ser públicas y se tiene todo el derecho para iniciar las acciones administrativas tendientes a recuperarlo y dentro de esas acciones le corresponde al DADEP informar a los interesados y no sobra que del oficio que se remita a la Defensoría se envíe copia informativa a los particulares.

Para los casos que se encuentran actualmente en estudio será a través del acto administrativo que decida la propuesta de sustitución que se adopte el plano que le permita a la Dirección de Cartografía su posterior incorporación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

La Subdirección de Registro Inmobiliario pregunta quien realiza el estudio técnico de los casos en que operó la condición resolutoria y la Dirección del Taller del Espacio Público explica que precisamente se citó a este Comité con ocasión de las consultas realizadas por el mismo DADEP al iniciar los estudios que llevaron a que informara de la ocurrencia de la condición resolutoria. Por ello si bien es cierto que si la SDP debe informarle de las sustituciones a las cuales les operó la condición resolutoria, también lo es que el informe técnico tendría que de alguna manera adelantarlo el DADEP porque la consecuencia que genera el acto administrativo es la corrección o modificación de las actas.

Nuevamente interviene el DADEP para señalar que existe la alternativa de que los interesados inicien nuevamente el proceso ya que la norma no se lo prohíbe y la Dirección del Taller del Espacio Público aclara que de darse la nueva solicitud es necesario actualizar los avalúos porque es posible que ya no existan los predios que se ofrecieron y además los valores del suelo han cambiado.

Señala la Subdirección de Registro Inmobiliario que además es importante establecer los criterios que viabilizaron estas propuestas de sustitución porque entonces si el particular incumple y no se le informa quedaría como si se hubiera consentido porque nunca se le requirió.

CONCLUSIONES:

- La condición resolutoria aplica en casos en que hay sustitución suelo por suelo y, en principio, se pueden excluir de ello las sustituciones que están aprobadas mediante el mecanismo subsidiario del pago compensatorio. No obstante, hay casos de sustituciones aprobadas para las cuales no ha operado condición resolutoria, como la sustitución de zonas de uso público de la Urbanización Garcés Navas, en los que debe ser viabilizada la conclusión del procedimiento. Para ello se hará una revisión, caso por caso, de aquellas sustituciones aprobadas en las que no se haya concluido el procedimiento establecido.
- En los casos de las resoluciones para las cuales operó la condición resolutoria, el acto administrativo decayó y por ello no es posible modificarlo. Es necesario analizar las situaciones concretas para determinar la posibilidad de reactivar el proceso de sustitución retomando las actuaciones ya realizadas en aras de volver a expedir un acto administrativo, contando con la justificación técnica de que es posible demostrar que el particular no pudo cumplir lo ordenado en las resoluciones.

En relación con los seis (6) procesos de sustitución en los que operó la condición resolutoria, la SDP estudiará caso por caso para determinar si el particular cumplió o no con lo establecido en las resoluciones y por su parte el DADEP verificará cuántos procesos de sustitución, , adelantaron algún procedimiento de escrituración ante esa entidad, en cumplimiento de las resoluciones que los autorizaron.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

En caso de determinar que el interesado en la sustitución podía haber cumplido lo ordenado pero que no lo hizo, la otra alternativa consiste en iniciar de nuevo el proceso obviamente cumpliendo en su totalidad con los requisitos establecidos por el Decreto 348 de 2005

- Para el caso de la Urbanización Garcés Navas se conformará un equipo con un arquitecto y un ingeniero catastral del DADEP, quienes harán la verificación del levantamiento topográfico realizado por la comunidad, y se contará con el apoyo de la Dirección de Cartografía de la SDP para definir la presentación del plano que será radicado oficialmente. Luego se elaborará una resolución conjunta entre la Secretaría de Planeación y el DADEP, con fundamento en la resolución de aprobó la sustitución, bien sea modificándola o ampliándola, cuyo fin último sea la adopción del plano y su incorporación a la cartografía oficial por intermedio de la Dirección de Cartografía de la SDP.
- Para los procesos de sustitución que actualmente surten trámite ante la SDP, que sean viables de aprobación, se procederá a la inclusión en la resolución de un artículo que contenga la orden a la Dirección de Cartografía para incorporar el plano que será presentado y aprobado conjuntamente con la propuesta.

2. Avance proceso sustitución Agrupación de Vivienda Arboleda del Country - Localidad de Usaquén.

Se informa al Comité Técnico de Sustituciones, sobre los compromisos adquiridos en el comité del 14 de agosto de 2012 según consta en el Acta No. 21, donde se solicita a la DTEP realizar las consultas y estudios técnicos relacionados con las licencias de construcción y posibles aprobaciones de la cancha de squash y redes de servicios públicos de la Urbanización Arboleda del Country de la Localidad de Usaquén.

De acuerdo con lo anterior se hace nuevamente la presentación de la propuesta de sustitución, informando lo siguiente:

La Señora Nhora Lucia Acosta Soto representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL COUNTRY ubicado en la Carrera 9A No. 128-40/60 de la Localidad de Usaquén, solicita la sustitución de una zona de uso público denominada **Zona Verde y Comunal de forma subsidiaria mediante pago compensatorio** que hace parte de las zonas de cesión de uso público de la Urbanización Arboleda del Country.

En el año 2006 la Urbanización Arboleda del Country, presento al DAPD (Hoy Secretaria Distrital de Planeación) mediante oficio No. 1-2006-43983 propuesta de sustitución de la ZONA VERDE Y COMUNAL, la cual fue negada mediante la Resolución 0579 de 2007 y confirmada, ante la interposición del recurso de reposición, por la Resolución 0792 de 2007.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

Se plantea pago compensatorio teniendo en cuenta que en la primera propuesta de sustitución presentada, las más fuertes objeciones se dieron en torno a la validez y aceptación de los avalúos de los predios propuestos en sustitución.

De acuerdo con lo anterior, los interesados consideran que con la radicación inicial 1-2006-43983 de 2006, se presentaron varios temas que no fueron resueltos claramente, por lo cual insisten en la procedibilidad de la figura, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, aclarando inicialmente que la Agrupación Arboleda del Country cuenta con contrato de administración y mantenimiento de la Zona Verde y Comunal con el DADEP y presenta cerramiento con mobiliario alternativo.

1. *La existencia de redes de alumbrado de la empresa CODENSA que le sirven y prestan el servicio a las zonas comunes (privadas) de las torres 1, 2, 3 y 4.*
2. *El cuarto de maquinas y las bombas de la fuente de agua ubicada en zona privada (cesión TIPO B), se encuentran en la zona verde y comunal de cesión y el acceso es única y exclusivamente desde dicha zona pública, con un descenso que conecta las dos zonas, la zona común donde está la fuente y la zona de cesión pública.*
3. *La administración distrital ha considerado, que la restitución de la zona verde de cesión, no genera un mayor impacto urbanístico, porque en ella existe un equipamiento deportivo y recreativo que es una cancha de squash, que puede y debe ponerse al servicio de la comunidad en general.*
4. *Si se diera la restitución, se generaría un mayor impacto urbanístico, físico, espacial, económico o social para la ciudad, no sólo urbanístico, como se señaló en anterior ocasión. Lo anterior, por que el mayor impacto urbanístico sí existe y está demostrado en función de la Urbanización Arboleda del Country, que hace parte de una pieza urbana de la localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá (UPZ Country).*
5. *De otra parte la restitución ha generado impactos urbanísticos, físicos, espaciales, económicos y sociales, por cuanto la configuración de la zona verde y comunal en U, pone toda la pieza de la Urbanización en confrontación y conflicto con la ciudad, por que:*

Existen impactos físicos, espaciales, económicos y sociales con la construcción del nuevo puente peatonal que hizo el IDU, obra que viene adecuando y mejorando las condiciones de movilidad vehicular y seguridad peatonal, que no se debaten, pero que impactan (Ver fotos) y convierte al entorno inmediato de la caída del puente peatonal en espacios de permanente conflicto e inseguridad.

NO existe acceso desde ninguna vía pública, por lo que para acceder a dicha zona, se debe atravesar el control ambiental y la arborización existente o sólo a través de la carrera 9A, pasando por entre la propiedad privada, en la medida en que la zona de cesión Tipo A, está en el corazón del Conjunto Residencial y urbanísticamente ES LA QUE LE DA SENTIDO A LA Conformación en "U" del proyecto, puesto que la construcción de las torres se hizo RODEANDO dicha zona de cesión Tipo A.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

NO existe continuidad con ningún tipo de malla verde o de espacio público construido, es decir no conecta con otras zonas verdes, peatonales o vehiculares. Choca y termina contra las zonas comunes y áreas privadas de la Urbanización. Termina físicamente en el CORAZÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La mirada integral a todas las situaciones que se presentan si generarían y han generado una importante minusvalía, que no es constitucional ni legal que sean asumidas por la copropiedad. No es mentira que la obra pública transformó el entorno inmediato y sumado a la restitución total de la zona verde se han configurado condiciones negativas que atentan contra los derechos de los copropietarios de la Urbanización y no se pone en discusión la prevalencia del interés general sobre el particular, pero se pide ponderación y proporcionalidad.

Se han generado altísimas condiciones de inseguridad, impacto social evidente y que no es posible resolver, en tanto que, el constructor no estimo dentro del proyecto áreas para aislamientos, que se manejaran como áreas en transición de la zona pública a las zonas privadas y así poder implantar algún tipo de cerramiento. ES MATERIAL Y FÍSICAMENTE IMPOSIBLE IMPONER UN CERRAMIENTO dentro de la propiedad horizontal.

Es evidente, urbanística y arquitectónicamente, como lo señala la Resolución de Urbanismo No. 1437 DE 1993 y demás normas de aprobación del proyecto, que la zona verde señalada como de cesión, se estableció como aislamiento entre edificaciones, es decir, se contabilizó irregularmente por dos: AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES y como ZONAS DE CESIÓN PÚBLICAS. Generando una inconsistencia técnica, que materializada en terreno, hace ver que no existe aislamiento privado entre edificaciones, cuando la norma lo hace obligatorio y hubiera permitido el control de la zonas privadas mediante la debida instalación de cerramientos de control.

Una vez expuesto lo anterior, se informa sobre el estudio realizado por la DTEP en cuanto a los compromisos adquiridos según Acta de No. 21 del Comité Técnico de Sustituciones del 14 de agosto de 2012:

- Mediante Resolución No. 0556 del 06 de mayo de 1996, se aprueba la modificación del diseño del proyecto de Parques de la Urbanización Arboleda del Country y se autoriza la localización de la cancha de squash.
- La cancha de squash se clasificaría como una instalación de servicios comunitarios deportivos cerrados, la cual es permitida por el Acuerdo 6 de 1990, artículo 429, sin sobrepasar el 40% de la Cesión Tipo A, dentro de las destinaciones posibles permitidas para la Cesión Tipo A.
- Para la construcción de la cancha de squash, que debe ser entregada a título gratuito al Distrito Capital, se debe solicitar la correspondiente licencia previa autorización de la Procuraduría de Bienes del Distrito Capital de acuerdo a la normativa vigente y a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 600 de 1993.
- Mediante comunicación No. 1998 del 12 de junio de 1996, la Procuraduría de Bienes de la Secretaría de Obras Públicas de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá D.C., informa que conforme a la Resolución No. 0556 de 1996, proferida por el DAPD hoy SDP,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

conceptúa favorable la instalación de la cancha de squash sobre la Cesión Tipo A de la Urbanización Arboleda del Country.

- Mediante Licencia de Construcción No. CP 0146 del 12 de noviembre de 1996 en la modalidad de obra nueva se aprueba la construcción de la cancha de squash.
- Que el presupuesto avalado por la División de Interventoría de la Secretaría de Obras Públicas con fecha 31 de octubre de 1990, da cuenta de los costos establecidos para la Resolución No. 145 del 25 de marzo de 1988 que aprobó las obras de urbanismo y saneamiento y de las empresas de servicios públicos que han de ejecutarse en el Conjunto Residencial Arboleda del Country.
- En cuanto a las redes de servicios públicos se encuentra que fueron aceptadas para lo establecido en la Resolución No. 145 del 25 de marzo de 1988, sin embargo esta fue modificada mediante la Resolución No. 1437 del 27 de octubre de 1993, sin encontrar en los antecedentes información que permita soportar si dentro de este presupuesto fueron o no modificadas la instalación de redes de servicios públicos.

CONCLUSIONES:

Respecto a este tema, el Comité Técnico de Sustituciones decide NEGAR la propuesta presentada, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La Urbanización Arboleda del Country fue aprobada mediante las resoluciones Nos. 145 del 25 de marzo de 1988 y modificatoria No. 1437 del 27 de octubre de 1993, en las cuales se establecieron sus normas dentro de las cuales se solicitaba a la Secretaría de Obras Públicas y las Empresas de Servicio Públicos la Interventoría Técnica indispensable para que las obras se ejecuten con sujeción a las especificaciones técnicas, al programa de trabajo y al presupuesto de obras que hayan aprobado o determinen las entidades. De acuerdo con lo anterior en cuanto a las redes de servicios públicos estas fueron aprobadas y aceptadas desde el inicio del proyecto general de acuerdo con lo establecido en las citadas resoluciones y el presupuesto avalado por la División de Interventoría de la Secretaría de Obras Públicas con fecha 31 de octubre de 1990.
- Mediante Resolución No. 0556 del 06 de mayo de 1996, se aprueba la modificación del diseño del proyecto de Parques de la Urbanización Arboleda del Country y se autoriza la localización de la cancha de squash. Adicionalmente, se señala que la zona de cesión Tipo A cuenta con contrato de administración y mantenimiento debidamente suscrito con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR, siendo este el instrumento legal que les permite mantener dicho espacio público.
- De acuerdo con lo anterior, no se da aplicación al instrumento según lo establecido en el artículo 03 del Decreto 348 de 2005, dado que en los argumentos planteados en la propuesta no se presentan condiciones de ocupación ni modificación del uso inicial aprobado.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

3. Avance proceso sustitución predio CL 69 Sur 78J 03 Urbanización San Pablo de Bosa.

Se inicia, haciendo nuevamente la presentación del proceso de sustitución al Comité Técnico de Sustituciones, donde el interesado solicita la sustitución de una zona de cesión de uso público destinada como vía vehicular KR 12 (Actual KR 78J) de la Urbanización San Pablo de la Localidad de Bosa; ocupada con una construcción o mejora identificada con nomenclatura CL 69 SUR 78J 03 MJ con un área: 70.00 M2. Área que se pretende sustituir con el predio con nomenclatura KR 78J 68B 45 SUR de propiedad del señor Segundo Belarmino Velandia Castro con un área: 69.72 M2, donde actualmente se encuentra construida la vía vehicular CL 69 S.

Información urbanística predio objeto de sustitución:

Zona de Uso Público:	Vehicular Carrera 12 (Tramo 1)	Dirección de ubicación:	KR 78J ENTRE CL 69A SUR / CL 68B SUR
Barrio:	Urbanización San Pablo	Localidad:	Bosa
Resolución de aprobación:	Acuerdo 22 de 1963 DAPD	UPZ:	85 - Bosa Central
		Plano No.:	B.13/4
Mojones:	6-7-61-60-59-58-6	Área:	504,00 M2 (Área ocupada 70.00 M2)
Acta DADEP:	No. 065 del 16/03/2009	Escritura Pública DADEP:	No. 7760 del 18/11/1959 Notaria Quinta
		FMI:	50S-40366858

Zona de Uso Público	Área Zona de Uso Público:	Área Zona de Uso Público a sustituir:	Avalúo Comercial:
Vía Vehicular Carrera 12 Tramo 1	504,00 M2	70.00 M2	\$ 580.000 (Valor *M2) \$ 40.600.000.00

Información predio propuesto en sustitución:

Zona propuesta de sustitución	Área del predio	Área a Sustituir	Avalúo Comercial
Predio KR 78J 68B 45 SUR	69,72 M2	69,72M2	\$ 600.000 (Valor *M2) \$ 41.832.000.00

Así mismo, se informa sobre los compromisos adquiridos en el comité realizado el pasado 29 de marzo de 2012 según consta en el Acta No. 20, donde el comité solicita lo siguiente:

- Remitir al DADEP los antecedentes de la propuesta de sustitución de zonas de uso público (conceptos y títulos) para que de acuerdo a sus competencias en el tema de saneamiento se adelanten los estudios correspondientes.
- Solicitar concepto a la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación sobre las vías objeto de la sustitución.
- Adelantar estudio del predio colindante al propuesto en sustitución (CL 69 SUR 78J 03 MJ) y solicitar información a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

De acuerdo con lo anterior se informa sobre la respuesta emitida por el DADEP mediante radicado No. 1-2012-35880 del 16 de septiembre de 2012, donde de acuerdo a sus compromisos señala:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

“...2. Por medio de nuestra comunicación con radicación No. 2012EE6231 de fecha 13 de mayo de 2010, se certifico que el predio objeto de sustitución se localiza en la vía vehicular de uso público denominada carrera 12 (tramo 19, con una cabida superficial de 504,00 m², de acuerdo con el acta de subrogación No. 065 del 16-03-2009.

Por otra parte se señala que la titularidad de la vía se obtuvo mediante la escritura pública de cesión No. 7760 de fecha 18 de noviembre de 1959 otorgada en la Notaria 5 del Círculo de Bogotá. Allí la zona destinada a la vía vehicular carrera 12 corresponde a un globo de mayor extensión con área de 2188 m², inscrito al folio de matrícula inmobiliaria 56S-40366858.

3. En lo que tiene que ver con el saneamiento de la propiedad inmobiliaria distrital, le informamos que una vez se cuente con la resolución que apruebe la sustitución de la porción de la vía vehicular carrera 12 del Desarrollo San Pablo, se procederá con los trámites de entrega y transferencia de los predios objeto de la sustitución, de conformidad con la Resolución No. 255 del 24 de octubre de 2005, “por el cual se establece el procedimiento señalado en el artículo 13 del Decreto 348 de 2005”...”.

La Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos dio respuesta mediante las comunicaciones que se citan a continuación informando lo siguiente:

Radicado No. 3-2012-07973 del 12-09-2012.

“...1. Existen para el sector de la consulta el acta de recibo del hoy DADEP No. 40 de 1959, la cual fue subrogada por el acta No. 065 de 2009 (ver imágenes). En ellas el tramo No. 1 de la KR 12, hoy KR 78 entre CL 68B Sur y CL 69 Sur, es delimitado por los mojones 6-7-61-60-59-58-6 y la CL 10, hoy CL 69 Sur entre KR 78J a KR78C es delimitada por los mojones 59-60-79-97-110-109-69-78-59. (Véase Figura No. 1)

2. La continuación de la CL 69 Sur entre la TV 78L y la KR 78J, no corresponde con los planos de loteo aprobados, tampoco existe concordancia entre los lotes aprobados en el urbanismo y los actuales predios catastrales. (Véase Figura 2)

3. La propuesta de sustitución se plantea entre los lotes con nomenclatura KR 78J 68B 45 Sur y CL 68 BIS Sur 79 3, según esta información no se garantizaría la viabilidad legal ni normativa, pues para la sustitución propuesta solo se incluye uno de los dos predios que en la actualidad están ocupados por el tramo de la CL 69 Sur y no se aporta información del otro predio (TV 78L 68D 14 Sur), actualmente ocupado por la CL 69 Sur entre la TV 78L y la KR 78J.

Según esta información la CL 689 Sur entre TV 78L y KR 78J, fue materializada sobre áreas privadas compuestas por los predios cástrales KR 78J 68B 45 Sur y TV 78L 68D 14 Sur, sin embrago, ni este tramo vial ni los predios catastrales, corresponden al urbanismo aprobado para el sector en el plano B13/4; según este mismo urbanismo y las actas anexas, la KR 78 J entre CL 69 y CL 69 A Sur, hace parte del espacio público, pero se encuentra ocupada por el predio CL 68 BIS Sur 79 3...”.

Radicado No. 3-2012-09595 del 31-10-2012.

“...Luego de consultar el shape vías_vec, en la base cartografía ADMTOPO.Básicas, el cual contiene la información vial georreferencia y corregida de los planos urbanísticos y desarrollos legalizados, el segmento de la CL 69 Sur entre la TV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

78L y la KR 78J, NO se encuentra dentro de la malla vial de la Urbanización San Pablo de la Localidad de Bosa. (Véase Figura No. 1) (...)

Consulta el shape vías vec de la misma base cartográfica; se pudo establecer que el tramo de la KR 78J entre CL 69 Sur y 69A Sur, SI se encuentra dentro de la malla vial de la Urbanización San Pablo de la Localidad de Bosa. (Véase Figura No. 1)

Anteriormente se informo que para el sector de la consulta, existe el acta de recibo del hoy DADEP No. 40 de 1959, la cual fue subrogada por el acta No. 065 de 2009 delimitando la malla vial, el tramo No. 1 de la KR 12, hoy KR 12, hoy KR 78 entre CL 68B Sur y CL 69 A Sur con los mojones 6-7-61-60-59-58-6. (Véase Figura No. 1)..."

Igualmente, mediante radicado No. 1-2012-44358 del 04 de octubre de 2012 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital da respuesta a nuestra solicitud, donde indica lo siguiente: "...es necesario realizar el estudio jurídico, cartográfico y físico a fin de verificar y/o actualizar la información existente en el Sistema Integrado de Información Catastral y concluir la viabilidad de la expedición del mismo. Razón por la cual se hace necesario que la parte interesada mediante solicitud ante esta Unidad, aporte los documentos jurídicos del predio de acuerdo con la resolución No. 1597 del 29 de diciembre de 2011...". Teniendo en cuenta que el requerimiento realizado no corresponde a un trámite realizado por el propietario del predio objeto de la solicitud, sino a una petición realizada por esta Dirección, no es viable continuar con el proceso señalado por la UAEC.

De acuerdo con lo anterior, la Defensoría del Espacio Público manifiesta que por tratarse de una urbanización regularizada en un sector consolidado de la ciudad y de acuerdo al concepto de la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos con radicado No. 3-2012-07973 del 12-09-2012 y los antecedentes de la propuesta de sustitución, la vía CL 69 Sur se encuentra materializada sobre áreas privadas y actualmente opera como vía pública, la Defensoría del Espacio Público propone como alternativa iniciar un proceso de pertenencia sobre el predio contiguo al predio de propiedad privada para garantizar la continuidad de la vía CL 69 Sur y la conveniencia de la sustitución acreditándolo a favor del Distrito Capital como propietario, lo anterior, teniendo en cuenta que las probabilidades de que aparezca el propietario del predio son todas y de construirlo ninguna, además que actualmente este predio ya esta funcionando como vía, tiene vocación de uso público y se entiende como afecto al uso publico.

El proceso de pertenencia se hará independiente al proceso de sustitución, dejando constancia del mismo en el acto administrativo que apruebe la sustitución.

Para iniciar con el proceso de pertenencia por parte del DADEP, se requerirá del concepto de conveniencia por parte de la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, en cuanto a que el tramo de la CL 69 Sur actualmente funciona como vía pública y se requiere se mantenga como tal.

CONCLUSIONES:

De acuerdo con lo anterior el Comité Técnico de Sustituciones decide APROBAR la propuesta presentada, teniendo en cuenta lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 22

- La Dirección del Taller de Espacio Público solicitará concepto técnico de conveniencia del tramo de la CL 69 Sur a la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos.
- En la resolución de aprobación se establecerá que el DADEP iniciará un proceso de pertenencia sobre el predio contiguo al predio de propiedad privada propuesto en sustitución para garantizar la continuidad de la vía CL 69 Sur y la conveniencia de la sustitución, acreditándolo a favor del Distrito Capital como propietario.

SE DA POR FINALIZADA LA CESIÓN DEL COMITÉ.

Para constancia se firma la presente Acta No. 22 del 30 de noviembre de 2012 por los representantes ante este Comité, que asistieron al mismo.

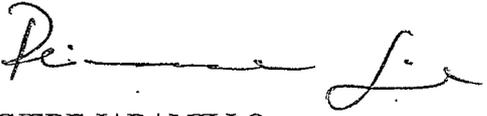
Integrantes:


DIEGO MAURICIO CALA RODRIGUEZ
Director del Taller de Espacio Público - SDP


PEDRO ANDRÉS HENDEZ PUERTO
Director de Planes Maestros y Complementarios
- SDP


CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ
MONTILLA
Directora de Economía Urbana- SDP


YOVANNY JIMENEZ G.
Subdirector de Registro Inmobiliario -
DADEP


REINERE JARAMILLO
Subdirectora de Administración Inmobiliaria y
EP - DADEP