SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 6
Anexos:
No. Radicación: 3-2023-01269 **No. Radicado Inicial:** 3-2022-43427
No. Proceso: 2116807 **Fecha**: 2023-01-16 17:11
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XSubsecretaría Jurídica
Clase Doc: Interno **Tipo Doc**: Memorandos **Consec**:

MEMORANDO

Para: **ÉDGAR ANDRÉS FIGUEROA VICTORIA**
Subdirector de Planes Maestros

De: **DEISI LORENA PARDO PEÑA**
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Fecha: 16 de enero de 2023

Radicado: 3-2022-43427

Asunto: Análisis y revisión de la calidad del solicitante en la formulación del Plan de Regularización y Manejo de la Plaza de Mercado Las Flores.

Estimado Edgar Andrés:

Esta Dirección recibió su solicitud de concepto en la que nos indica:

"Acudimos a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos con el objeto de precisar y aclara la calidad de solicitante en la formulación del Plan de Regularización y Manejo de la Plaza de Mercado Las Flores, de acuerdo con las siguientes precisiones:

I. Antecedente

Con base el memorando interno n.° 3-2022-16664 del 26 de mayo de 2022, la dirección a su buen cargo emitió la revisión jurídica del Plan de Regularización y Manejo de la Plaza de Mercado Las Flores, sin embargo, en la revisión jurídica del instrumento en comento por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante memorando interno n.° 3-2022- 18489 del 28 de junio de 2022 evidenciaron que, en el proyecto de Resolución no está claro la calidad en que actúa el formulador si es 'propietario o poseedor', de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital 430 de 2005 modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 198 de 2019, y que fue objeto de requerimiento en el acta de observaciones emitida mediante el oficio n.° 2-2020-32128 de 27 de julio de 2020, que señaló lo siguiente:

> *"(…) 8. REQUERIMIENTOS GENERALES DE LA PROPUESTA • Documentos que acreditan la propiedad*
>
> *En consideración con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital 430 de 2005, que señala:*
>
> > *"ARTÍCULO 8. SOLICITANTE. La solicitud de adopción de los planes de regularización y manejo deberá ser presentada por los propietarios o poseedores de los predios respectivos. Sin embargo, podrán hacer parte del respectivo plan, los predios de otros propietarios ajenos al trámite, siempre y cuando se cuente con su anuencia, la cual deberá quedar plenamente acreditada.*

Parágrafo: Los actos administrativos que adopten los planes de regularización y manejo no conllevan definición alguna sobre el dominio o tenencia de los inmuebles objeto de los mismos, así como tampoco sobre su cabida o linderos.".

La información registrada en el Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria No. 50S-40343754, es necesario aclarar la calidad en la que actúa la sociedad denominada ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS PLAZA DE MERCADO LAS FLORES.

De no cumplir la sociedad denominada ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS PLAZA DE MERCADO LAS FLORES, con las calidades consagradas en el artículo 8 del Decreto Distrital 430 de 2005 (propietario o poseedor), es necesario aportar la anuencia del 100% de los propietarios que figuren en el certificado de tradición y libertad, y si desean actuar por intermedio de apoderado o autorizado, aportar el respectivo documento que indique las facultades otorgadas. Si alguno de los propietarios es una persona jurídica, aportar el certificado de existencia y representación legal con fecha no mayor a un mes de radicación de la solicitud. Lo anterior debe estar relacionado en una tabla o cuadro en donde se permita identificar y comparar a cada uno de los propietarios con el contenido en el certificado de tradición y libertad. (…)" (Subrayado fuera de Texto)

II. Respuesta de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS PLAZA DE MERCADO LAS FLORES - ACOPLAF

A partir del citado requerimiento, el formulador radica una ampliación a la respuesta de requerimientos con oficio n.° 1-2022-83990 del 21 de julio de 2022, en donde señala que:

"(…)

1. En las escrituras públicas n.° 453 de 2004 y 2427 de 2007 (entregadas inicialmente) con matrícula inmobiliaria n.° 50S-40343754 la Asociación de Comerciantes Plaza de las Flores (ACOPLAF) es la propietaria del predio de 20.154,02 m2. (…)
2. La Asociación de comerciantes de la Plaza de las Flores aprobó y definió la figura jurídica de 'común y proindiviso' mediante asamblea de comerciantes.
3. Mediante asamblea general de asociados ACOPLAF (fue entregada inicialmente) se aprobó contratar, formular y obtener el correspondiente plan de regularización y manejo, orden dada a su Representante Legal (…)
4. El 15 de enero de 2007 mediante Acta de junta directiva 007 (00112262 del 8 de febrero de 2007 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro) se aprobó la reforma a los estatutos en el sentido de convertir el predio en proindiviso o propiedad o comunidad del bien. (….)
5. Por ser la Asociación de Propietarios Plaza de Mercado Las Flores ' ACOPLAF' una asociación que representa a todos los propietarios o comuneros a través de su Representante Legal (…) elegido mediante asamblea de fecha 28 de marzo 2022 (…) Por ser la asociación entidad rectora y a la que le corresponde tomar las decisiones y todas las determinaciones que tomen los asambleístas mediante asamblea generales y/o extraordinarias las cuales son vinculantes para todos los comuneros, así las cosas, mediante asamblea de 2017 acta N.° 31 donde se expuso a la asamblea la necesidad, el alcance y la obligación normativa urbanística de cumplir con la adopción del Plan de Regularización y Manejo(…)" (Subrayado fuera de texto)

Que en virtud de lo anterior, ACOPLAF señala que "(…) las decisiones que se toman en asambleas por parte de los comerciantes corresponde a las autorizaciones que obliga al Representante legal y a su junta directiva para ejecutar lo que allí se aprueba, quiere decir lo anterior que el Representante Legal no necesita ninguna otra autorización distinta al mandato de la asamblea (…)" (Subrayado fuera de texto)

Con lo anterior, ACOPLAF señala que no es necesario aportar el 100 % de la anuencia de los propietarios que figuren en el certificado de tradición y libertad, del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40343754 con CHIP AAA0050YDMS y dirección catastral DG 38 SUR 80 H 12, para el estudio, formulación y adopción del Plan de Regularización y Manejo de la Plaza de Mercado Las Flores.

III. Certificado de Tradición y libertad

*De acuerdo al Certificado de Tradición y Libertad con folio de matrícula inmobiliaria 50S40343754 se evidencia que la Asociación de Comerciantes Plaza de las Flores – ACOPLAF hace **venta de los derechos de cuota** a personas naturales y jurídicas, el cual se tiene un total de 269 propietarios activos al 17 de diciembre del presente año*

Por otra parte, hay que aclarar que el predio donde se encuentra la Plaza de Mercado Las Flores no se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo a la Ley 675 de 2001.

IV. Información de los comuneros

Con los radicados n.°s 1-2022-142262, 1-2022-146850 y 1-2022-150745 se aportan actas de aprobación firmadas por los propietarios de acuerdo con las anotaciones del Certificado de Tradición y Libertad con fecha 17 de diciembre de 2022, del cual se identificamos 269 propietarios activos, aportan 124 actas de aprobación, 3 Registros Civiles de Defunción y no aportan 142 acta de aprobación.

V. Solicitud

1. Sírvase aclarar si mediante Asamblea de Copropiedad (acta N° 31) ACOPLAF puede representar a todos los poseedores o propietarios del predio con CHIP AAA0050YDMS y folio de matrícula inmobiliaria 50S-40343754 para la adopción del Plan de Regularización y Manejo conforme a las cualidades descritas en el artículo 8 del Decreto Distrital 430 de 2005.

*2. Corroborar la información de si es pertinente revisar un Certificado de Tradición y Libertad **vigente** o se toma como punto de estudio de los poseedores o propietarios a la fecha del acta de requerimiento (2020), toda vez que ya ha pasado más de dos (2) años y ha habido cambio de propietario.*

3. Validar si el formato de firma de acta de aprobación del Plan de Regularización y Manejo aportado por el formulador contiene la información como anuencia requerida conforme al artículo 2 del Decreto 198 de 2019.

4. Si bien se aporta copia del Registro Civil de Defunción, ¿qué información adicional deben aportar o cómo se debe proceder en estos casos?".

Al respecto, se precisa lo siguiente:

La norma que regula el procedimiento para el estudio y aprobación de los planes de regularización y manejo es el Decreto 430 de 25 de noviembre de 2005, que en su artículo 8 modificado por el artículo 2 del Decreto 198 de abril 11 de 2019, consagra lo relacionado con la solicitud de adopción.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la solicitud inicial para la adopción del Plan de Regularización y Manejo de la Plaza de Mercado Las Flores, fue radicada el 28 de octubre

de 2019, le es aplicable la mencionada modificación del artículo 8 del Decreto 430 de 2004, que establece:

*"**Artículo 2°. -** Modifíquese el artículo 8 del Decreto Distrital 430 de 2005, el cual quedará así:*

*"**ARTÍCULO 8. SOLICITANTE.** La solicitud de adopción de los planes de regularización y manejo deberá ser presentada por los propietarios o poseedores de los predios respectivos. Sin embargo, podrán hacer parte del respectivo plan otros predios, siempre y cuando se cuente con la anuencia de sus respectivos propietarios. Para el efecto, la anuencia deberá presentarse mediante documento dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación, en la cual se manifieste que conoce el ámbito del proyecto y sus características básicas. Dicho documento deberá contener la información de notificación del propietario que presenta la respectiva anuencia.*

***Parágrafo 1**: Los actos administrativos que adopten los planes de regularización y manejo no conllevan definición alguna sobre el dominio o tenencia de los inmuebles objeto de los mismos, así como tampoco sobre su cabida o linderos.*

***Parágrafo 2**. Los representantes o administradores de predios sometidos al uso dotacional, servicios urbanos básicos - cementerio, parque cementerio, centros de cremación u osarios, podrán presentar la formulación de los planes de regularización y manejo sin aportar las anuencias de todos los propietarios que se localicen dentro de su ámbito de aplicación. En este caso, los representantes o administradores deberán adelantar las siguientes actuaciones, desde el día siguiente a la fecha de radicación de la totalidad de la documentación de la solicitud:*

1. Instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible del cementerio, parque cementerio, centros de cremación u osarios, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición del Plan de Regularización y Manejo, indicando el número de radicación, fecha de radicación, el ámbito del proyecto y características básicas del mismo.

2. Publicar en un periódico de amplia circulación un aviso en el cual se informe sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición del Plan de Regularización y Manejo, indicando el número de radicación, fecha de radicación, el ámbito del proyecto y características básicas del mismo.

3. Publicar en su página web la documentación presentada para la formulación del Plan de Regularización y Manejo, garantizando que la misma sea de fácil consulta por parte de la comunidad en general.

La Secretaría Distrital de Planeación informará sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición del Plan de Regularización y Manejo en su página web, indicando el número de radicación, fecha de radicación, el ámbito del proyecto y características básicas del mismo".

***Parágrafo 3**. El Plan de Regularización y Manejo que se adopte para los usos dotacionales, servicios urbanos básicos - cementerio, parque cementerio, centros de cremación u osarios, no constituye una autorización para la exhumación de cadáveres o disposición de las tumbas.*

***Parágrafo 4**. Para los casos en que alguno o algunos de los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo esté(n) sometidos al régimen de propiedad horizontal, la solicitud o anuencia podrá ser presentada por el propietario o propietarios que conformen el 100% de la copropiedad o por el representante de la copropiedad, debidamente certificado por la alcaldía local o la autoridad competente, anexando copia de la correspondiente acta de asamblea o el documento correspondiente de conformidad con el reglamento de*

propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001 0 la norma que lo adicione, modifique o sustituya. En dicha Acta deberá constar la aprobación de la intervención o proyecto según el quorum establecido para el tipo de decisión en la Ley 675 de 2001".

Por lo anterior, se concluye que se debe presentar la anuencia de los propietarios o poseedores de los respectivos predios, teniendo en cuenta que la Asociación de Propietarios Plaza de Mercado Las Flores "ACOPLAF", no se encuentra dentro de las excepciones indicadas en los parágrafos 2 y 4 del citado artículo 8 del Decreto 430 de 2004, para poder presentar la formulación de los planes de regularización y manejo a través del Representante Legal, (sin aportar las anuencias de todos los propietarios o poseedores), ya que el predio no es un predio sometido al uso dotacional, servicios urbanos básicos - cementerio, parque cementerio, centros de cremación u osarios, ni la Asociación está sometida al régimen de propiedad horizontal.

En tal sentido, respecto a cada uno de los puntos de su solicitud, esta Dirección, manifiesta:

1. Al punto 1: Se aclara que el Representante Legal de la Asociación de Propietarios Plaza de Mercado Las Flores "ACOPLAF", en este caso concreto, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8 del Decreto 430 de 2004, no puede representar a todos los propietarios, sin aportar las anuencias, porque la Asociación no está sometida al régimen de propiedad horizontal.

2. Al punto 2: Se aclara que si se presentan las anuencias, la información allí suministrada debe ser corroborada con los Certificados de Tradición y Libertad actualizados a la fecha.

3. Al punto 3: Se aclara que los requisitos de la anuencia están establecidos en el citado artículo 8 del Decreto 430 de 2004, así: *"…la anuencia deberá presentarse mediante documento dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación, en la cual se manifieste que conoce el ámbito del proyecto y sus características básicas. Dicho documento deberá contener la información de notificación del propietario que presenta la respectiva anuencia",* y lo presentado por el formulador es un acta de aprobación, que da alcance a la aprobación realizada en asamblea, mediante Acta No. 31 de 2 de mayo de 2017.

4. Al punto 4: Se aclara que el Registro Civil de Defunción, no prueba la calidad de propietario, prueba el deceso o muerte de una persona; el documento idóneo para probar la propiedad es el Certificado de Tradición y Libertad.

Finalmente, es preciso indicar que el presente concepto se emite en el marco de las competencias asignadas a esta Dirección, en el artículo 41 del Decreto Distrital 432 de 2022, *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretarla Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones"* y en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, según el cual "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Cordialmente,

Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Adriana Bibiana Espitia Morales - Profesional Especializado – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.