



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

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, Marzo 29 de 2012

HORA: 9:00 a.m. -10:30 a.m.

LUGAR: Oficina de la Dirección del Taller del Espacio Público - Piso 5° del Edificio del CAD.

ASISTENTES:

**CLAUDIA MARINA NIÑO**

Subdirectora de Registro Inmobiliario

Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público - DADEP

**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ**

Director del Taller de Espacio Público - SDP

**PEDRO ANDRÉS HENDEZ PUERTO**

Director de Planes Maestros y Complementarios - SDP

**MANUEL ALEJANDRO JARRO**

Delegado Dirección de Economía Urbana - SDP

INVITADOS:

**CAROLINA CUENCA**

Abogada Subdirección Administración Inmobiliaria – DADEP

**GLORIA CECILIA GUTIÉRREZ REYES**

Profesional Dirección del Taller del Espacio Público- SDP

**NADIA CATHERINE GÓMEZ ALVARADO**

Profesional Dirección del Taller del Espacio Público- SDP

**YAMILE ANDREA ESPINEL RUEDA**

Profesional Dirección del Taller del Espacio Público- SDP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

#### ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quórum.

Siendo las 9:00 a.m., se da inicio a la reunión, cumpliendo con el procedimiento del 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".

2. Presentación casos proceso de sustitución:

#### SUSTITUCIÓN URBANIZACIÓN BACHUE I Y II ETAPAS:

Con el ánimo de informar al Comité Técnico de Sustituciones la nueva solicitud presentada a la SDP, por parte del Comité Cívico Pro Defensa Ampliaciones y Parquaderos Ciudad Bachué mediante el radicado 1-2012-01926, se realiza una presentación corta del caso para poner en contexto a los asistentes, teniendo en cuenta hubo anteriormente un proceso fallido de sustitución en esta urbanización debido a la solicitud de revocatoria de la resolución que aprobó el procedimiento de sustitución de la prueba piloto de esta urbanización.

El resumen presentado fue el siguiente:

#### ANTECEDENTES PRUEBA PILOTO MZ 32 Y 33:

**2006 - 2007:** Comité Cívico Pro Defensa Ampliaciones y Parquaderos Ciudad Bachué solicita proceso de sustitución de zonas de uso público de las ocupaciones representadas en construcciones y/o ampliaciones de aproximadamente 1800 inmuebles sobre el espacio público de la Urbanización así: Ciudad Bachué I Etapa con área ocupada de 13563.77 m<sup>2</sup> y Ciudad Bachué II Segunda Etapa con 7066.33 m<sup>2</sup> para un total aproximado en las dos etapas de 20630.10m<sup>2</sup>.

**2008:** Resolución SDP No. 0669 del 22 de agosto de 2008, aprueba propuesta de sustitución de la vía pública peatonal por las vías peatonales privadas al interior de las manzanas.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

**MANEJO INDEPENDIENTE DE LOS TRES CASOS:** Esto se considera conveniente debido a las condiciones que se puedan generar por el estudio específico de cada uno de ellos y la incidencia sobre el proceso de cada caso y su posible viabilidad.

Se informó que los integrantes del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial realizaron las siguientes recomendaciones:

- Reevaluar la consulta a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación con relación a dos temas:
  1. Alcance de la aprobación de la sustitución y sus posteriores actuaciones.
  2. Incidencia de la extinción del régimen de propiedad horizontal de los bienes objeto de entrega al Distrito Capital, previo a la aprobación de la sustitución, como condicionamiento de la expedición de la resolución.
- El fin último de la sustitución no es incidir en la extinción de la PH sino viabilizar la recuperación del espacio público invadido a través del instrumento.
- Solicitud de Acta de Asamblea de Copropietarios la cual contenga la aceptación de los términos de solicitud de la sustitución y la extinción del régimen de propiedad horizontal, con un pronunciamiento de fondo para que forme parte del acto administrativo.
- Revisar la forma de evitar nuevas ocupaciones en las áreas que se entreguen en sustitución, por haber sido bienes comunes de la copropiedad.
- Revisión de los términos establecidos en la Resolución 255 de 2005 del DADEP para la entrega de los inmuebles teniendo en cuenta los demás procesos a surtir previamente.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, los integrantes del Comité Técnico de Sustituciones, en representación del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, realizan las siguientes observaciones al proceso:

- Se está de acuerdo con la división de la propuesta en varios procesos por la existencia hoy de las propiedades horizontales.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

- Esto, en tanto la Parroquia ocupa, además de la zona verde, la zona de plan vial, se considera necesario involucrar a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación para que conceptúen y al IDU porque por destinación esas vías haría parte de las áreas que el IDU necesita para la construcción de la Avenida Longitudinal de Occidente. En ese sentido, la sustitución de la parroquia se consideraría un caso particular y necesariamente independiente.
- Contar con el apoyo en el estudio, de parte de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la SDP porque puede que no sea la extinción de la propiedad horizontal pero si una transformación de la misma, porque las zonas que hoy son comunales fueron aprobadas como parte de una licencia que tenía unos índices y normas y si simplemente se van a extinguir entonces en manos de quien van a quedar las nuevas zonas y si cumplen con los nuevos estándares.
- Se debe establecer, entonces, si el Curador puede conceder alguna modalidad de licencia porque una cosa son las aspiraciones de una parte de la comunidad y otra cosa lo que la norma urbana permite hacer, por ello es necesario que primero la Secretaria Distrital de Planeación realice el análisis para verificar si esa posibilidad fuere factible a la luz de la norma urbana y de la Ley 675, pero indudablemente el tema de la extinción exige quórum del 100% y ese tema escapa de las manos de la Entidad Distrital, de la buena voluntad que tengamos nosotros y en ese caso sí es la comunidad quien lo puede hacer y debemos tener en cuenta el antecedente que existe respecto a que operó la revocatoria del acto administrativo aprobado en el primer intento.
- Es importante tener en cuenta que la Ley 675 exige que para la extinción de la Propiedad Horizontal se requiere contar con el 100% de aprobación por parte de la comunidad es decir unanimidad. Respecto al Acta es claro que debe presentarse así pero indudablemente se requiere contar con el concepto de norma y el concepto jurídico porque parece difícil que esas zonas comunes se vayan a cambiar porque como no se cumplió con otras en determinado sitio se vayan a entregar así. El DADEP no lo vé tan viable.
- Es necesario contar con insumos previos a través de estos análisis y mirar la real intención de la gente en la sustitución porque en el planteamiento inicial hacían el esquema de cómo podría funcionar pero nunca tuvieron la intención de adquisición de predios porque consideraban que el mismo Estado respondiera por la situación

136

CM



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

que les había generado y eso nunca fue viable. Entonces habría que complementar con la parte jurídica porque si se encuentra que es viable no podría hacerse nada si no tienen el terreno.

- Informan que en relación con el trazado de la ALO en esta semana atendieron unos requerimientos de la Personería de Bogotá respecto a inmuebles de cesión e inmuebles públicos, lo que quiere decir que ya hay otros ojos en ese tema. La Delegada de Asuntos de Gobierno está al tanto del tema del trazado de la ALO, por lo que se considera importante tener en cuenta estos temas.

### SUSTITUCIÓN PREDIO CL 69 SUR 78J 03 URBANIZACIÓN SAN PABLO DE BOSA.

La propuesta de sustitución de zonas de uso público es presentada por el Señor Segundo Belarmino Velandia Castro con radicado No. 1-2011-22012, se refiere a la ocupación que presenta 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.

Esta sustitución se adelanta en virtud al concepto de aclaración de cabida y linderos, ubicación y georeferenciación emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante los radicados Nos. 2011EE14437 del 31/05/2011 (1-2011-22121) y 2011EE14432 del 26/05/2011, el concepto de respuesta a una petición verbal emitida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público mediante radicado No. 2010EE6231 del 13/05/2012 y el concepto de respuesta a la solicitud de propuesta de sustitución emitido por la Dirección del Taller del Espacio Público mediante radicado No. 2-2010-43193 del 13/11/2010.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

#### 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
Mojones:	6-7-61-60-59-58-6	Plano No.:	B.13/4
Acta DADEP:	No. 065 del 16/03/2009	Área:	504,00 M2 (Área ocupada 70.00 M2)
		Escritura Pública DADEP:	No. 7760 del 18/11/1959 Notaria Quinta
		FMI:	50S-40366858

#### Información predio objeto de sustitución:

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 que para el proceso de sustitución de zonas de uso público el interesado anexo la totalidad de los documentos y soportes técnicos estipulados en los artículos 6 y 7 del Decreto 348 de 2005.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, los integrantes del Comité Técnico de Substituciones por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, hacen las siguientes observaciones al proceso:

- Se requiere solicitar a la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación concepto sobre si la parte de la vía objeto de sustitución KR 78 J entre CL 69 y CL 69A SUR sobre la cual esta construido el predio con nomenclatura CL 69 SUR 78J 03 MJ se necesita dentro de la malla vial local de la

157

027



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

Urbanización San Pablo de la Localidad de Bosa y si la vía CL 69 SUR entre TV 78L y KR 78J esta contemplada dentro de la misma.

- Se sugiere adelantar el estudio del predio colindante al predio objeto de sustitución (CL 69 SUR 78J 03 MÍJ) según plano urbanístico No. B.13/4 y solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital información sobre el particular.
- Se requiere tener conocimiento sobre qué entidad o quién autorizó la construcción de la vía KR 78 J entre CL 69 y CL 69A SUR sobre predios propiedad particular.
- Solicitan sean remitidos los antecedentes de la propuesta de sustitución de zonas de uso público (conceptos y títulos) al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - Subdirección de Registro Inmobiliario para que de acuerdo a sus competencias en el tema de saneamiento se adelanten los estudios correspondientes.

### SUSTITUCIÓN PARROQUIAS: SAN IRINEO (KR 56 NO. 14 28 SUR), SAN FRANCISCO DE ASÍS (CLL 67 SUR NO 20D-20) Y SANTA MARIA DE PENTECOSTÉS (CLL 70 SUR NO 33-3 SUR)

**Parroquia San Irineo:** La propuesta de sustitución de zonas de uso público presentada por el Padre SAÚL OVIDIO MONTENEGRO RODRÍGUEZ con radicado 1-2009-55584 se refiere a la ocupación que presenta la Parroquia San Irineo en la zona de cesión de uso público destinada como "Zona Comunal 2" (kr 56 no. 14 28 sur – localidad de Puente Aranda), la cual hace parte del polígono No.3 que a su vez conforma el Parque Zonal Milenta Tejar San Eusebio contemplado en el Decreto 190 de 2004 Compilación POT con código 68. Por otro lado se encuentra dentro del Área de Manejo Especial del Río Bogotá – Valle Aluvial.

**Parroquia San Francisco de Asís:** La propuesta de sustitución de zonas de uso público presentada por el Padre ANGELINO SANJUANES FLOREZ con radicado 1-2009-55583 corresponde a la ocupación que presenta la Parroquia San Francisco de Asís en la zona de cesión de uso público destinada como "Escuela – Iglesia" (67 sur No 20D-20 - localidad de Ciudad Bolívar), la cual se encuentra dentro del Área de Manejo especial del Río Bogotá.

Teniendo en cuenta que los parques zonales y el Valle aluvial del Río Bogota hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y que a su vez el artículo 3 del Decreto Distrital 348 del 23 de Septiembre de 2005, establece que:







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20

#### CONCLUSIONES:

##### 1. Para el caso de la Urbanización Bachué I y II Etapas:

- Se está de acuerdo con la división de la propuesta en varios procesos por la existencia hoy de las propiedades horizontales y en especial por el tema de la Parroquia que tiene un componente vial relacionado con la construcción de la Avenida Longitudinal de Occidente.
- Solicitar concepto jurídico a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la SDP, de una parte respecto al tema de la extinción de la propiedad horizontal o si se trata de una transformación de la misma, teniendo en cuenta que de conformidad con la Ley 675 se debe contar con el 100% de aceptación por parte de la comunidad, para que opere la extinción, y de otra la factibilidad de que las zonas comunes de copropiedad sean entregadas con el consecuente cambio de privadas a públicas.
- Solicitar a la Dirección de Vías el concepto relacionado con el trazado de la ALO y su incidencia en el área ocupada por la Parroquia.
- Solicitar concepto de norma a la Dirección de Norma Urbana para contar con el análisis previo en aras a determinar la factibilidad que tendrían los Curadores Urbanos para expedir posteriormente las licencias urbanísticas a que haya lugar.

##### 2. Para el caso del Predio CL 69 SUR 78J 03 Urbanización Pablo VI de Bosa:

- 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

### ACTA No. 20


#### 3. Para el caso de la Parroquias:

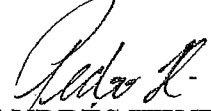
- Se niega el proceso de sustitución para los casos de las parroquias San Irineo (KR 56 NO. 14 28 SUR), San Francisco de Asís (CLL 67 SUR NO 20D-20) y Santa María de Pentecostés (CLL 70 SUR NO 33-3 SUR).

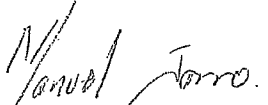
SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DEL COMITÉ.

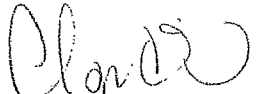
Para constancia se firma la presente Acta No 20 del día 29 de Marzo de 2012 por los representantes ante este Comité, que asistieron al mismo.

Integrantes:

  
**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ**  
Director del Taller de Espacio Público - SDP

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

  
**MANUEL ALEJANDRO JARRO**  
Delegado Dirección de Economía Urbana - SDP

  
**CLAUDIA MARINA NIÑO**  
Subdirectora de Registro Inmobiliario  
Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público - DADEP

Anexos: Memorando de Delegación de la Dirección de Economía Urbana.