

MEMORANDO

Fecha: 10 de abril de 2019

Para: LUISA CRISTINA BURBANO GUZMÁN
Directora de Información, Cartografía y Estadística

De: MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2019-06848.

Asunto: Sobreposición.
Dirección actual: Carrera 8 48 I 21 Sur – Chip: AAA0009CTOE
Plano Legalización: RU3/4-09
Desarrollo: El Mirador Sector Molinos del Sur

Apreciada Luisa:

Esta Dirección recibió la comunicación de la referencia, en la que manifiesta, entre otros aspectos, lo siguientes:

"1. El propietario del predio (Sr. Carlos Silva) localizado en la Carrera 8 48 I 21 Sur, identificado con el Chip: AAA0009CTOE, requiere obtener su licencia de construcción.

2. Este predio corresponde al lote 7 de la manzana A del plano de legalización RU3/4-09 aprobado bajo la Resolución 0813 de 2005 del desarrollo Mirador Molinos del Sur.

3. De acuerdo con la información de la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de esta Entidad, ese predio y otros, presentan una sobreposición considerada por esta dependencia como cartográfica, entre el plano RU3/4-09 del desarrollo El Mirador Sector Molinos del Sur y el plano US220/4-00 de la Urbanización Zarazota I. Es de anotar que la situación actual según imágenes de fotografía aérea del sector, demuestran que no hay sobreposición entre predios, sino una falencia cartográfica, tal como se visualiza en las imágenes Anexas Nos. 1 al 3.

4. El plano RU3/4-09 del desarrollo Mirador Molinos del Sur, contiene la siguiente nota, señalando la zona de sobreposición: "Sobreposición con la zona verde de la urbanización ZARAZOTA I aprobada con el plano US220/4-00."

5. De otra parte, el artículo 19 de la citada Resolución 0813 de 2005 (Por la cual se legalizan los desarrollos Carolina, El Mirador Sector Molinos del Sur, El Rosal, Macondo Dos y Mirador II de la UPZ 54 MARRUECOS, ubicada en la localidad 18 Rafael Uribe Uribe en el Distrito Capital),

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

refiriéndose a las zonas en sobreposición cartográfica, expresa: “La legalización de las zonas en sobreposición planimétrica con otros desarrollos, señaladas en los planos, queda condicionada a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane la sobreposición planimétrica quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente resolución.”

6. La sobreposición se localiza en parte de la Zona Verde 1 y/o Comunal de la Urbanización Zarazota I. Esta Zona Verde, está definida en el plano US220/4-00 y fue recibida por la Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) mediante Acta de Toma de Posesión No. 598 con fecha 27 de mayo de 2000 y Escritura 3676 del 18/12/2000. Por lo tanto, la Zona Verde y/o comunal No. 1 de la Urbanización Zarazota I hace parte del Inventario de Espacio Público del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, y se identifica con el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario (RUPI) No. 1837 33. No obstante, considera esta dependencia, que la sobreposición se da porque los planos de la Urbanización Zarazota I, presentan un desfase cartográfico en el sector, y cuyo ajuste se podría realizar a través de un trámite urbanístico para dicha urbanización, ante alguna de la Curadurías Urbanas de la ciudad, situación que es remota, ya que la citada urbanización ya está desarrollada y al parecer no existe un urbanizador responsable.

(...)

9. De acuerdo con lo esbozado, considera esta dependencia que si el propietario del predio en referencia, demuestra a la Curaduría Urbana donde realice el trámite, que su predio tiene una tradición antes del predio Zarazota I, podría obtener su licencia de construcción. Menciona el peticionario, que los títulos de propiedad son antes de los años 1988 y 1992, fecha en la que se generaron los planos de la Urbanización Zarazota I.”

Por lo anterior, solicita que esta Dirección “(...) avale la posibilidad de que el interesado obtenga su licencia de construcción, demostrando la tradición del predio o supeditar la licencia al área que no está traslapada, basándose en la situación real y los títulos de propiedad, mas no en los elementos cartográficos, ya que el ciudadano desea realizar su proceso en legal y debida forma y sería razonable que la administración permita que quien quiere realizar sus trámites en orden, lo pueda hacer” (...).”

Al respecto, es pertinente precisar los siguientes aspectos:

Sea lo primero señalar que el curador urbano es la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas y “deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables”¹.

Así mismo, el curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la ley. Al respecto, el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015² dispone “El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública”.

En consecuencia, como se observa de las disposiciones citadas el curador urbano goza de autonomía en el estudio que adelanta para la expedición de la licencia, es quien debe determinar, entre otros aspectos, si el proyecto urbanístico presentado se ajusta en su integridad a las normas urbanísticas para dar su aprobación correspondiente y valorar si procede la expedición de la misma; por consiguiente, no es de competencia de esta Dirección dar aval a la “(...) posibilidad de que el interesado obtenga su licencia de construcción, demostrando la tradición del predio o supeditar la licencia al área que no está traslapada, basándose en la situación real y los títulos de propiedad (...)”.

Además debe tenerse en cuenta, según se informa en la comunicación, que la Zona Verde definida en el plano US220/4-00 “(...) fue recibida por la Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) mediante Acta de Toma de Posesión No. 598 con fecha 27 de mayo de 2000 y Escritura 3676 del 18/12/2000 por tanto la Zona Verde y/o comunal No. 1 de la Urbanización Zarazota I hace parte del Inventario de Espacio Público del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, y se identifica con el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario (RUP) No. 1837 33. (...)”.

Ahora bien, de conformidad con lo hasta ahora expuesto, se considera que deberá efectuarse un estudio y análisis particular del caso en el que se determine si al momento de la expedición de la Resolución 0813 de 2005 del Desarrollo El Mirador Sector Molinos del Sur (plano RU3/4-09) y la Resolución 440 de 1992 de la Urbanización Zarazota I (Plano US220 /4-00), se incurrió en alguna inconstancia que obedezca a errores cartográficos que ameriten la modificación de los citados planos.

En este evento, dado que se trata de actos administrativos, debe subsanarse por vía administrativa, acudiendo si es del caso a la revocatoria parcial de los actos administrativos en los términos del artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

¹ Artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017 “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”

² “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292

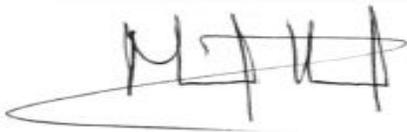


GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Dentro de los antecedentes se señala que la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta entidad ha venido estudiando el tema, sin que se haya dado una solución de fondo frente a esta situación. Sobre el particular, se estima que es dicha Dirección la encargada de estudiar y analizar la documentación que reposa en esta Secretaría (ver la totalidad de los antecedentes documentales, entre los que se encuentran los títulos de propiedad, planos y otros), con el fin de establecer los supuestos de hecho y de derecho que fundamentan la revocatoria parcial enunciada.

Una vez se efectúe lo anterior, consideramos que se debe conformar en su totalidad el expediente urbano (compuesto de antecedentes documentales, estudios técnicos, planos, títulos de propiedad, etc.) para posteriormente remitirlo en su integralidad a la Dirección de Trámites Administrativos de la Entidad para que verifique la pertinencia de adelantar la revocatoria directa parcial del correspondiente acto administrativo.



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS