ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

MEMORANDO

Fecha: 30 de agosto de 2019

Para: Luis Fernando Barrera Muñoz
Director de Planes Maestros y Complementarios

De: Sandra Yanet Tibamosca Villamarín
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Radicado: 3-2019-19097
Asunto: Concepto jurídico sobre la separación del trámite de plan de regularización y manejo derivado de la orden contenida en la Resolución 1476 de 2016

Estimado Luis Fernando:

Esta Dirección recibió la solicitud del asunto, en la cual se solicita concepto acerca de la viabilidad y condiciones jurídicas para adelantar de manera independiente para el lote A el trámite del plan de regularización y manejo (en adelante el PRM) ordenado en la Resolución 1476 de 2016 confirmada por medio de la Resolución 1901 de 2016, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación.

Previo a dar respuesta cabe hacer una breve exposición de los antecedentes de la situación urbanística de los predios concernidos, así como de los antecedentes del trámite del PRM para luego analizar la posibilidad de escindir el trámite del PRM ordenado en la Resolución 1476 de 2016.

I. Antecedentes de la situación urbanística de los predios

1. Mediante Escritura Pública No. 6420 del 28 de noviembre de 1969 de la Notaría Séptima de Bogotá, la Beneficencia de Cundinamarca le entregó al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF, en comodato a 99 años, un terreno de cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados (44.487 m^2) que hizo parte de uno de mayor extensión denominado Hacienda El Salitre, predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-6264 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. El terreno entregado en comodato por parte de la Beneficencia de Cundinamarca, fue destinado para la construcción y funcionamiento de las Dependencias Administrativas del ICBF y de un jardín infantil.

3. Mediante conciliación extrajudicial del día 25 de febrero de 2010 entre la Beneficencia de Cundinamarca y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, surtida ante la

Procuraduría Novena Judicial y aprobada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca - Secretaría Sección Tercera de Bogotá-, por decisión del 25 de marzo de 2.010, se acordó entre las partes la división del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-6264 así: Lote A, localizado al costado Sur con un área aproximada de 18.916 m^2 y Lote B, localizado al costado norte con un área aproximada de 25.571 m^2.

4. La subdivisión del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-6264 se produjo con el registro del acta de conciliación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro; por lo cual, surgieron los siguientes inmuebles:

   - Lote A, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1874920, CHIP AAA0239KETO.

   - Lote B, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1874921, CHIP AAA0239KEUZ.

5. A través del Acta de Conciliación se dio por terminado el contrato de comodato que se había suscrito entre la Beneficencia de Cundinamarca y el ICBF sobre Lote A, y se acordó que esta última entidad haría las gestiones para adquirir el Lote B.

6. En el Acta de Conciliación se acordó adicionalmente que *"el Jardín Infantil construido a expensas del ICBF en el Lote A, quedará incorporado al proyecto institucional que tiene como uso dicha área; el funcionamiento del jardín no tendrá solución de continuidad; pero en la medida que el proyecto necesite área, éste (el jardín) se adecuará con la misma capacidad y número de niños actual, sin obstruir dicho proyecto. La operación de dicho jardín se dará por acuerdo del ICBF y el gestor del proyecto."*

7. Por medio de la Escritura Pública No. 5136 del 30 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, se realizó la venta del Lote A, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1874920 a la sociedad Salazar Salamanca S.A.S.

8. Mediante la Escritura Pública No. 5149 del 30 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, se realizó la transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Lote A, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1874920 por parte de la sociedad Salazar Salamanca S.A.S. a favor de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. vocera administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Parqueo 64C-75.

9. En comunicación del 20 de noviembre de 2017 la representante legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., actuando como vocera administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Parqueo 64C-75, documento que hace parte de los anexos del radicado 1-2017-65462, informó a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios que Constructora Colpatria S.A y Constructora Conconcreto S.A., en

calidad de fideicomitentes del fideicomiso mencionado, son responsables del trámite de la radicación de la formulación del Plan de Regularización y Manejo.

10. El lote B fue transferido por parte de la Beneficencia de Cundinamarca al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar por medio de contrato de compraventa contenido en la escritura pública 1526 de 28 de noviembre de 2017, autorizada en la Notaría 15 del Círculo de Bogotá.

11. Las construcciones existentes en los lotes se realizaron sin licencias de urbanización y construcción de acuerdo con la indagación sobre los antecedentes urbanísticos realizada por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios.

12. La subdivisión aprobada por acta de conciliación no tuvo en cuenta que dicha operación exigía que previamente se adelantara el trámite de un PRM que permitiera la segregación de un área del terreno para la destinación a otro uso, tal como está preceptuado en el literal d) del artículo 8 del Decreto Distrital 327 de 2004.

II. Antecedentes del trámite del PRM

1. Por medio de la Resolución 1476 de 2016 la Secretaría Distrital de Planeación ordenó a los propietarios y/o poseedores de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50C-1874920 y 50C-1874921 presentar de manera conjunta el plan de regularización y manejo de los predios.

2. La beneficencia de Cundinamarca como propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1874921, y el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar como poseedor del mismo bien raíz, interpusieron sendos recursos de reposición contra la Resolución 1476 de 2016, los cuales fueron resueltos por medio de la Resolución 1901 de 2016, en la cual se denegaron sus solicitudes y se confirmó la Resolución 1476 de 2016.

3. La orden de regularización fue notificada, se encuentra en firme y no fue demandada dentro de los cuatro meses siguientes a su notificación, según reporte de la Dirección de Defensa Judicial.

4. Por medio del consecutivo 1-2017-56080 el ICBF radicó ante la Dirección de Planes Maestros y Complementarios la formulación del PRM.

5. En el trámite del PRM se exigió la participación del propietario del Lote Aidentificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1874920 y se hicieron varias observaciones que han sido satisfechas en su mayoría las cuales constan en el respectivo expediente.

6. Uno de los requisitos para adelantar el trámite del PRM es el estudio de tránsito que debe ser aprobado por la Secretaría de Movilidad de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 596 de 2007.

7. El estudio de tránsito no se ha allegado al trámite del PRM porque no se ha expedido por parte de la Secretaría de Movilidad, ya que según lo manifestado por esa entidad en el oficio con radicado SDP 1-2019-47324, el ICBF no ha suscrito el Acta de Compromiso que el trámite de expedición del Estudio de tránsito requiere.

III. Análisis de la posibilidad de escisión del trámite del PRM para cada uno de los lotes

1. En el trámite de PRM tal como viene surtiéndose, el lote A puede ser segregado para destinar su área a un uso diferente al dotacional cumpliendo, entre otras, las condiciones que exige el tratamiento de desarrollo.

2. Ante la eventualidad de adelantar un trámite de PRM independiente para el Lote A y uno para el Lote B, las condiciones de segregación de área para destinarlo a un uso diferente cambiarían porque en cada lote deberá hacerse un análisis independiente de cuanta área es requerida para el adecuado funcionamiento de los equipamientos que tiene cada lote.

3. Teniendo en cuenta que la Resolución 1901 de 2016 dejó en firme la orden de regularización contenida en la Resolución 1476 de 2016, y que en dicho acto administrativo se ordenó la formulación conjunta del PRM, para escindir los trámites se requiera la modificación previa de lo ordenado por la Resolución 1476 de 2016.

   La modificación de la orden de regularización puede ser solicitada por cualquiera de las partes y en dicha solicitud se deberá demostrar que cada lote puede cumplir de manera independiente con las obligaciones de mitigación de los efectos adversos que generan los equipamientos en ellos incorporados de acuerdo con la normatividad vigente y atinente a cada dotacional.

   La carga argumentativa de la solicitud debe estar orientada a desvirtuar la necesidad del trámite de un PRM conjunto; así como observar que la subdivisión del predio que dio origen a los lotes A y B, se realizó sin atender las disposiciones del numeral 4 del artículo 8 del Decreto Distrital 327 de 2004.

   Si el trámite se origina por petición de una de las partes concernidas en la Resolución 1476 de 2016, se deberá dar aplicación al artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, comunicando a la otra la iniciación para que pueda hacerse parte del trámite y hacer valer sus derechos.

4. El inicio de un trámite de modificación de la Resolución 1476 de 2016 no implica que sus efectos jurídicos se suspendan, ya que se encuentra en firme y tiene pleno carácter ejecutorio a la luz de los artículos 87 y 89 de la Ley 1437 de 2011.

5. Se considera que, para que eventualmente los lotes puedan adelantar de manera separada el instrumento de planeación, se debe analizar cuáles son las posibilidades de que cada lote pueda cumplir de manera independiente las obligaciones derivadas de un PRM en el marco del Plan Maestro y demás normas que le sean aplicables, así como la exigencia y procedencia del mismo. Igualmente, deberá evaluarse si la mitigación de los impactos del equipamiento de escala metropolitana como el que funciona en el Lote B, pueden darse de manera independiente por ese lote o si se requiere que se tramite de forma conjunta, lo cual es determinante para establecer si procede la modificación de la orden de regularización.

Cordialmente,

Sandra Yanet Tibamosca Villamarín
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Proyectó: Carlos Javier Sánchez González – PE- DACJ