

Resolución Número 0895

(Diciembre 14 de 2017)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE TRANSFIERE
UN BIEN FISCAL A FAVOR DE LA CAJA DE
VIVIENDA POPULAR**

**LA GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE
ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE
BOGOTÁ E.S.P.,**

**En ejercicio de sus facultades estatutarias,
en especial las conferidas en el literal b) del
artículo 16 del Acuerdo 11 de 2010, de la Junta
Directiva de la EAB-ESP, por el cual se adopta
el marco estatutario de la EAB-ESP, las legales
en especial las conferidas por el Decreto 872 de
2013, la Ley 1151 de 2007, la Ley 1537 de 2015, y**

CONSIDERANDO:

Que La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá “EAB – ESP”, mediante Escritura Pública 1472 del 5 de febrero de 1988, protocolizada en la Notaria 27 de Bogotá D.C., adquirió el predio denominado “El Castillo”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-1143639 y CHIP AAA0022REUH, ubicado en Bogotá D.C., KR 18 #59B-87 SUR, con un área de sesenta mil ciento cuarenta y siete punto treinta y siete metros cuadrados (60.147,37 m2).

Que de conformidad con la cláusula séptima de la Escritura Pública 1472 del 5 de febrero de 1988, protocolizada en la Notaria 27 de Bogotá D.C, el predio fue adquirido para el Interceptor de Aguas Negras, paralelo al Río Tunjuelo, “Proyecto Embalse de Amortiguamiento No. 1 Ronda Técnica Río Tunjuelo”.

Que, en el predio de propiedad de la Empresa, se dio una ocupación ilegal en diciembre 12 de 1990, con un asentamiento humano y sobre el cual se construyeron con recursos de propios de los ocupantes, vivienda de interés social, en un área parcial de TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (37.639,59 m2), hoy conocido como Barrio LA PLAYA SECTOR I.

Que el Distrito Capital, invirtió económicamente en esta comunidad, la cual a hoy cuenta con todas las redes de saneamiento básico consolidado de acueducto y alcantarillado, mas vías, andenes y redes de energía eléctrica.

Que mediante acción de cumplimiento N° 2011-00136, instaurada por la comunidad, cuya competencia correspondió al Juzgado Treinta y Nueve (39) Administrativo

del Circuito de Bogotá, fueron adoptadas las siguientes determinaciones en relación con la variación de la zona de la ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelo, así:

“... SEGUNDO: En consecuencia, ORDENESE a la SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE, que a través del SUBDIRECTOR DE ECOSISTEMAS Y RURALIDAD de la misma entidad dentro de los cien-tos veinte (120) días siguientes a la notificación del presente fallo CULMINE la valorización ambiental del Sector 8 del Río Tunjuelo, con el fin de estable-cer si en dicho Sector existen valores ambientales a preservar y que no se vean perturbados por una modificación en las áreas de protección del río.

TERCERO: cumplido lo anterior, el SECRETARIO DISTRITAL DE AMBIENTE, en el término máximo de dos (2) meses siguientes DEBERA APROBAR la variación de la zona de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del Sector 8 del Río Tunjuelo”.

Con el objeto de dar cumplimiento a la orden judicial, la Secretaria Distrital de Ambiente, profirió la Resolución No 195 de 22 de marzo de 2012, en virtud de la cual se dispuso lo siguiente:

“ARTICULO PRIMERO: Dar cumplimiento al nu-meral tercero de la sentencia proferida el 21 de julio de 2011, por el Juez Treinta y Nueve (39) Administrativo del Circuito de Bogotá, para lo cual se dispone la adopción del concepto denominado “VALORACION AMBIENTAL DEL SECTOR 8 DEL RIO TUNJUELO”, complementado mediante el memorando 2012E18219 de seis (6) de febrero de 2013, emitidos por la subdirección de Ecosistemas y Ruralidad de la Secretaria Distrital de Ambiente, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo”.

“ARTICULO SEGUNDO: Dar cumplimiento al nume-ral tercero de la sentencia proferida el 21 de julio de 2011, por el Juez Treinta y Nueve (39) Administrativo del Circuito de Bogotá, para lo cual se considera pertinente mantener la acotación adoptada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en la Resolución No. 019 de 1985 y sus modificacio-nes respecto de la zona de ronda hidráulica (ZRH) y de la zona de manejo y preservación ambiental ZMPA del sector 8 del río Tunjuelo- ubicado entre el k23 +200 (embalse 1) y K25 + 100 (Canteras) - , por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia”.

“ARTICULO TERCERO: Exhortar a la Empresa de

Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para que en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la comunicación de la presente providencia, emita concepto establecido en el artículo 110 del Decreto 190 de 2004, con el fin de estudiar la viabilidad de variar la delimitación de la zona de ronda hidráulica (ZRH) y de la zona de manejo y preservación am-biental –ZMPA- del Sector 8 del río Tunjuelo.”

Que dando cumplimiento a lo señalado en los numerales 3, 4 y 5, la Secretaria Distrital de Ambiente, expidió la Resolución 1391 del 06 de noviembre de 2012, por la cual se adoptó un nuevo acotamiento de la zona de manejo y preservación ambiental del Sector 8 del río Tunjuelo.

Que mediante la Resolución No.552 del 4 de mayo de 2015, por la cual se modificó la Resolución No.1391 del 6 de noviembre de 2012 y se derogó la Resolución 3163 del 6 de octubre de 2014, se adoptó la nueva delimitación de la zona de manejo y preservación ambiental, de la margen izquierda del Sector 8 del río Tunjuelo, producto del análisis multicriterio, realizado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB- ESP. y la Secretaria Distrital de Ambiente, e informe técnico 1923 del 22 de septiembre de 2014, radicado 2014IE156651.

Que el concepto técnico emitido por la Secretaria Distrital de Ambiente SDA No. 2015EE172054, del 10 de septiem-bre de 2015, la subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, informó que algunos predios del área delimitada para la legalización urbanística del barrio La Playa I Sector, localidad de Ciudad Bolívar, no afectan elementos de la estructura ecológica principal o de importancia ambiental, tal como lo evidencia el plano adjunto y la visita a campo, por lo cual desde los temas competencia de la SDA se considera viable ambiental-mente su legalización.

Que de conformidad con el Plan de Desarrollo “Bogotá Mejor Para Todos”, en cumplimiento de la meta conte-nida en el eje “Intervenciones Integrales del Hábitat”, consistente en titular 10.000 predios, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el oficio E-2017-034007, del 11 de abril de 2017, solicitó a la EAB-ESP., lo siguiente:

“De conformidad con las consideraciones planteadas de manera detalla y en orden cronológico, así como los compromisos asumidos en las mesas de traba-jo lideradas por parte de la Secretaria Distrital de Gobierno, en especial la realizada el pasado 24 de marzo de los corrientes; de manera atenta, solicita-mos a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB ESP, revisar, analizar, evaluar y remitir los conceptos técnicos necesarios por parte de las áreas correspondientes (incluyendo Red Matriz, Red

Troncal, Gerencia Ambiental, Bienes Raíces y la Dirección de Servicio de Acueducto), con el objetivo de definir la reglamentación urbanística para cada uno de los 369 lotes que conforman el asentamiento LA PLAYA I SECTOR, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, y así dar continuidad al trámite de legalización urbanística y a la propuesta de modificación de la Unidad de Planteamiento Zona UPZ 67 – Lucero (en lo concerniente a la asignación de usos para el área liberada del Sector 8 del Río Tunjuelo, según Resolución No 552 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente)”. (Subrayado propio).

Que la Dirección de Red Matriz Acueducto, en el memorando 25400-2017-1363 del 14 de junio de 2017, rindió el concepto técnico, señalando la ubicación de las redes de servicios e informó que el predio “no se encuentran redes matrices construidas ni proyectadas”.

Que el Director de Gestión Ambiental del Sistema Hídrico de la empresa, mediante memorando interno 24300-2017-3316 del 25 de julio de 2017, informó a la Dirección de Bienes Raíces lo siguiente:

“(…) de acuerdo con nuestra base cartográfica actual, ningún predio del polígono al que pertenece La Playa I Sector se encuentra dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Río Tunjuelo.

Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 78 del Decreto 190 de 2004 (Concepto de ZMPA del POT vigente) la legalización urbanística de La Playa I Sector no afecta la ZMPA vigente del río Tunjuelo.

En este sentido, como se refleja en la ilustración 1, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo no afecta ningún predio del polígono perteneciente a La Playa I sector”.

Que en el memorando 25510-2017-01493 del 28 de agosto de 2017, la División de Planeación y Operación de la Dirección de Red Troncal, emitió concepto sobre el predio el Castillo, manifestando que no es requerido para proyectos, ni para obras en ejecución, por lo que puede ser “liberado para que preste otro tipo de uso”.

Que teniendo en cuenta los conceptos técnicos mencionados, las condiciones que le daban la connotación de bien destinado al uso público han desaparecido, como quiera que el predio no se requiere para la zona de manejo y preservación ambiental del Sector 8 del Río Tunjuelo.

Que teniendo en cuenta que ha desaparecido los motivos de utilidad pública que afectaban el inmueble, se hace necesario pasarlo al régimen de bienes de administración, retirarlo del inventario inmobiliario de la Empresa y proceder a su enajenación, teniendo en cuenta que se

declaró como un bien improductivo, mediante la Resolución No. 894 del 14 de diciembre de 2014.

Que “LA PLAYA SECTOR I”, es uno de los barrios priorizados por el Distrito para ser titulados, habida cuenta que es una población que lleva más de 20 años asentada ilegalmente y que cuenta con todos los requisitos para ser legalizado y titulado.

Que de conformidad con el Plan de desarrollo “Bogotá Mejor para todos”, basados en la Resolución emitida por la Secretaría de Ambiente del Distrito de Bogotá D.C., que redefinió el perímetro entre las Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo y el resto del lote de terreno, donde se encuentra el asentamiento ilegal en vivienda de interés social, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB ESP, como propietaria del lote de terreno de mayor extensión, hizo un desenglobe con el fin de separar el lote que comprende la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelo y el resto del terreno que no presenta ninguna afectación para que sea legalizado y titulado a favor de los ocupantes.

Que lo anterior se dio mediante escritura pública No 7518 de octubre 13 del 2017, otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C., legalmente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, quien le asignó matrícula inmobiliaria 50S40742277, al lote de terreno ocupado ilegalmente en vivienda de interés social y denominado “LOTE LA PLAYA SECTOR I”,

Que el artículo 5 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 6 del Decreto 3111 de 2004, señala la habilitación Legal de título y faculta a las entidades públicas tituladoras, a adquirir tierras ocupadas ilegalmente sobre los cuales hay un asentamiento ilegal, quedando con la calidad de un bien fiscal que permite la legalización del predio en cabeza de ese tenedor.

Que LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR, mediante oficio E-2017-061765, del 23 de junio del 2017, propuso a las Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAB ESP, que le transfiriera el lote de terreno donde se encuentra la ocupación ilegal denominado la PLAYA SECTOR I, con él único y exclusivo fin de ser titulado a favor de sus ocupantes.

Que LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DE BOGOTÁ, creada por el Acuerdo Distrital 20 de 1942 y reorganizada mediante el Acuerdo Distrital 15 de 1959 emanados del H. Concejo de Bogotá, es un Establecimiento Público del Distrito Capital de Bogotá, del orden descentralizado. Conforme a lo establecido en los Acuerdos 3 y 4 de 2008 del Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular, tiene entre otras funciones, el ordenamiento social de la propiedad, bajo los programas masivos de titulación predial, con el fin de volver verdaderos propietarios a los

hogares más pobres y vulnerables del distrito que ocupan bienes fiscales de la caja.

Que la Caja de Vivienda Popular, mediante el oficio radicado E-2017-128245 del cinco (5) de diciembre de 2017, en virtud de lo dispuesto en el numeral segundo, del artículo 18 del Decreto 4825 de 2011, presentó a la EAB-ESP., la propuesta que contiene el objeto y términos del proyecto a desarrollar, así como la viabilidad técnica, jurídica y financiera y los recursos con que dispondrá la entidad tituladora para adelantar el programa.

Que de conformidad con el artículo 51 de la Constitución Nacional señala: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social.”*

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 del 2011, compilada por el Decreto 1077 de 2015, se desprende que por vivienda, no solo debe entenderse el espacio habitacional en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, si no también la legalidad de la misma.

Que de conformidad con el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, las entidades públicas del orden Territorial, pueden ceder a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales, que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación haya ocurrido con anterioridad al 30 de noviembre de 2001.

Que el decreto 4825 de 2011, compilado en el decreto 1077 de 2015 señala lo siguiente:

“ 1°. Ámbito de aplicación. El presente decreto se aplica en sus primeros tres capítulos a las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, deben efectuar las entidades públicas del orden nacional y que decidan adelantar las demás entidades públicas, propietarias de bienes inmuebles fiscales urbanos, ocupados parcial o totalmente con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001.

De igual modo, se aplica a las transferencias que en cumplimiento del artículo 90 de la Ley 1151 de 2007 retomado en la ley 1743 de 2015, decidan efectuar las entidades públicas del orden nacional o territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las ramas del poder público o los órganos autónomos e independientes. (...)

Artículo 18. Procedimiento para la transferencia.
La transferencia de los bienes inmuebles fiscales

*de que trata el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, para el desarrollo de programas de titulación, **se efectuará mediante resolución administrativa, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente (...)*** (negrilla y subraya fuera de texto)

Que por lo anterior se concluye que las entidades de derecho público de cualquier orden y de cualquier rama de poder público, deben transferir a la entidad tituladora en forma gratuita y por acto administrativo, los predios que se encuentren ocupados ilegalmente en vivienda de interés social, a favor de las entidades territoriales creadas para tal fin, que en el caso del Distrito Capital es la Caja de la Vivienda Popular, que tienen dentro de su misionalidad titular los predios fiscales ocupados ilegalmente con vivienda de interés social.

Que las mismas disposiciones señaladas, exigen que las Entidades que transfieren el dominio de predios que son ocupados ilegalmente en vivienda de interés social, deben constituir una condición resolutoria consistente en que la entidad receptora tendrá un tiempo no superior a un (1) año para iniciar el proyecto de titulación propuesto y en caso de no hacerlo dentro del plazo señalado, deberá restituir el predio a la entidad cedente, mediante acto administrativo motivado, así lo estipula el artículo 19 del decreto 4825 de 2015.

Que el predio objeto de esta transferencia gratuita a favor de la Caja de la Vivienda Popular del Distrito, se encuentra a paz y salvo por concepto del impuesto predial.

Que la EAB ESP se compromete al saneamiento del predio por concepto de cualquier gravamen o tributo pendiente y/o en estudio, generado por hechos anteriores a la presente cesión.

Que por lo anterior la EAB- ESP., hace la transferencia a título gratuito, del dominio del predio conocido como la PLAYA SECTOR I, identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40742277, mediante este acto administrativo, en pro de buen desarrollo del programa de titulación de predios, a la Caja de la Vivienda Popular -CVP-.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- TRANSFERIR A TÍTULO GRATUITO a favor de la Caja de la Vivienda Popular del Distrito Capital de Bogotá, un lote de terreno conocido como la PLAYA SECTOR I, de la localidad de Ciudad Bolívar, cuya matrícula inmobiliaria es la 50S-40742277, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos Zona sur de Bogotá, con un área de TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (37.639,59 m2) cuyos linderos se encuentran insertados en la escritura

pública No.7518 de octubre 13 del 2017 otorgada en la Notaria Trece (13) de Bogotá D.C. según el plano de septiembre de 2017, a saber:

POR EL ORIENTE: Entre los puntos D-129 y 1 en línea quebrada con longitud de 202.735 metros pasando por los puntos D-129, 37, 38, D-131, D-132, D-133, 42 y 1, con la Transversal 17 A Bis; **POR EL SUR:** Entre los puntos 1 y 5 en línea quebrada con longitud de 73.498 metros pasando por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, con la Ac 60g Sur; **POR EL OCCIDENTE:** Entre los puntos 5 y D-59; en longitud de 82.737 metros pasando por los puntos 5, D-18, D-22, con predio de Isidro Duarte Vargas; en longitud de 162.734 metros pasando por los puntos D22, D-23, D-28, D-29, D-30, D-31, D-38, D-39, D-40 con la Calle 60 F Sur, en longitud de 129.024 metros pasando por los puntos D40, D-48, D-49, D-50, D-51, D-56, D-57, D-58, D-59 con la Carrera 18 C; y **POR EL NORTE:** Entre los puntos D-59 y D-129 en línea recta con longitud de 238.902 metros con predio EL CASTILLO- ZMPA RIO TUNJUELO.

PARÁGRAFO 1: No obstante, la cabida y linderos la transferencia del lote de terreno se hace como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 2: Para todos los efectos de ley las mejoras construidas y existentes sobre el bien fiscal objeto y materia de esta cesión, lo fueron a expensas de los ocupantes quienes van hacer los titulares individuales del derecho real de dominio.

ARTÍCULO SEGUNDO.- CONDICIÓN RESOLUTORIA Y RESTITUCIÓN DEL BIEN: La Caja de la vivienda Popular, está obligada a ejecutar el proyecto de titulación del predios a favor de todos los ocupantes del Barrio la PLAYA SECTOR 1, en un término de un (1) año contado a partir de que sea registrado este acto administrativo, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Sur, de no ejecutarse la Caja de la Vivienda Popular, está en la obligación de transferir el dominio del predio objeto de esta cesión, a favor de la EAB-ESP.

PARÁGRAFO: Las partes podrán prorrogar el plazo señalado en esta cláusula, si por razones de fuerza mayor o caso fortuito, se justifica la prórroga frente a la ejecución del contrato, la cual se dejará constancia escrita entre las partes.

ARTÍCULO TERCERO.- ENTREGA. Que la entrega jurídica del inmueble, se entenderá realizada una vez registrado en Instrumentos Públicos Zona Sur este acto administrativo, toda vez que la ocupación real y material, se encuentra en cabeza de cada uno de los ocupantes del mencionado predio.

ARTÍCULO CUARTO.- DEL REGISTRO. Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogo-

tá - Zona Sur, registrar el presente acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40742277, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Registral vigente (Ley 1579 de 2012) y demás normas legales concordantes.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los catorce (14) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

MARÍA CAROLINA CASTILLO AGUILAR
Gerente General
