

Apéndice - Estudio Técnico Jurídico

Conforme la información verificada en campo y en oficina diligenciar la ficha predial y el estudio de títulos de cada parque administrado por el IDRDR y emitir una recomendación que permita lograr el saneamiento jurídico, técnico y urbanístico del predio. Las recomendaciones deben incluir información para lograr plena coincidencia en las áreas en función de lo previsto por las normas catastrales y registrales, por ejemplo, la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020. Así mismo, deberá presentar una estrategia jurídica en el evento de presentar disparidad en relación al uso del suelo aprobado por la norma urbanística y el uso encontrado en sitio haciendo referencia a los instrumentos distritales previstos tales como el Decreto Distrital 563 de 2017. A su vez, se deberá generar una recomendación que permita lograr el saneamiento de la titularidad de los predios en favor del Distrito Capital, representado por el DADEP o el IDRDR conforme haya lugar, en todo caso, la recomendación deberá generarse como una ruta que permita al IDRDR realizar de manera posterior el saneamiento del inmueble de acuerdo a lo indicado en el Anexo técnico Ficha Predial y Estudio Técnico Jurídico.

Estudio de títulos

El contratista deberá elaborar el Estudios de Títulos, y hará entrega de éstos junto con todos los documentos soporte, para su revisión y aprobación.

El Estudio de Títulos contendrá el concepto jurídico respecto de la tradición del Predio, mínimo de veinte (20) años, sin limitarse a ello, especialmente en aquellos casos donde no se pueda verificar con exactitud la titularidad o demás elementos constitutivos de análisis dentro del Estudio de Títulos, así como del estado de los derechos reales que sobre éste recaen –dominio, herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas o hipotecas– y de la existencia de gravámenes que puedan afectar a los mismos.

El Estudio de Títulos será firmado por el profesional del derecho contratado, quien será responsable de la orientación jurídica que allí se consigne. Para la realización del estudio de títulos, el contratista deberá obtener copia de las escrituras públicas, Sentencias Judiciales, Actos Administrativos, y de todos los documentos inscritos en el folio de matrícula objeto de estudio. Además, deberá obtener copia de los documentos que contengan cualquier gravamen o afectación vigente, englobe, desmembración o falsa tradición del derecho de dominio que recaen sobre los Predios mínimo durante los últimos veinte (20) años, o del tiempo que sea necesario.

En los casos de Predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un Predio de mayor extensión, se deberán estudiar y aportar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y ventas parciales. Cuando los Predios tengan una tradición común considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un Estudio de Títulos individual.

Entiéndase por Tradición común considerablemente prolongada, la que corresponde a aquellos inmuebles que tienen un antecedente común, entendido este como un predio de

mayor extensión, del cual se segrega los predios objeto de análisis y que deberán ser verificados en el evento en que no sea posible evidenciar la cabida y los linderos del bien con los folios individuales o incluso se requiera para verificar la cadena de tradición.

Dentro de las conclusiones del Estudio de Títulos el contratista deberá determinar quién es el propietario del bien, así como las rutas jurídicas que se deberán desarrollar a fin de sanear la propiedad de los bienes en favor del Distrito Capital.

Adicionalmente, el abogado encargado de la elaboración del estudio de títulos deberá incorporar a su análisis la información que sobre el Predio se encuentra contenida en la Ficha Predial en relación a los contenidos de carácter técnico.

Ficha Predial

El contratista deberá elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de cada uno de los predios que componen los parques objeto de estudio. Las Fichas Prediales deberán elaborarse con base en los formatos entregados por el IDR.

Producto de la confrontación de información, Estudio de Títulos, Ficha Predial que contiene información técnica, áreas levantadas en terreno, registros fotográficos de los Predios, información catastral, urbanismo, y la verificación de campo que permite al consultor precisar las áreas de los predios y con ellos poder hacer un contraste con lo contenido en cada uno de los títulos, entre otros, el contratista deberá generar en la Ficha predial una recomendación que permita lograr el saneamiento jurídico, técnico y urbanístico del predio.

Las recomendaciones deben incluir información para lograr plena coincidencia en las áreas en función de lo previsto por las normas catastrales y registrales, por ejemplo, la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020. Así mismo, deberá presentar una estrategia jurídica en el evento de presentar disparidad en relación al uso del suelo aprobado por la norma urbanística y el uso encontrado en sitio haciendo referencia a los instrumentos distritales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o las normas que lo desarrollen o complementen.

A su vez, se deberá generar una recomendación que permita lograr el saneamiento de la titularidad de los predios en favor del Distrito Capital, representado por el DADEP o el IDR conforme haya lugar, en todo caso, la recomendación deberá generarse como una ruta que permita al IDR realizar de manera posterior el saneamiento del inmueble.



Elaboró: Abg. Laura Castañeda - Contratista STC.