Lugar	Comunidad de Cuidado Corazón Inmaculado de María
Fecha	30/10/2024
Tema	Proceso Licencia de Construcción.
Desarrollo	El avance de la licencia de construcción es un paso fundamental para nuestra Comunidad de Cuidado porque si logramos la obtención de este documento podremos cumplir con toda la normatividad y reglamentación exigida en Colombia, por esto, presentamos los siguientes puntos a desarrollar donde les informamos el avance la misma: 1. Objetivo de la actividad. 2. Introducción de la actividad. 3. Actividades desarrolladas. 4. Materiales a utilizar. 1. Objetivo de la actividad: Dar a conocer el trámite de la Licencia de Construcción de la Comunidad de Cuidado Corazón Inmaculado de María. 2. Introducción de la actividad: La licencia de Construcción es otorgada por la Curaduría distrital o Municipal, entidad que debe hacer cumplir los usos, edificabilidad, accesibilidad y aspectos técnicos aprobados para las respectivas construcciones. Teniendo en cuenta los planes de ordenamiento territorial y los planes de manejo de recursos de cada ciudad. 3. Actividades desarrolladas: *3.1. Estudio de títulos del predio identificado con matricula inmobiliaria No 50C-10733919.* El día 18 de octubre de 2024 el abogado Harold Manuel Agámez Manrique entregó el estudio jurídico de títulos del inmueble 50C-10733919 ubicado en el Municipio de Funza Cundinamarca, predio en que actualmente la Congregación Dominicas Hijas de Nuestra Señora de Nazareth se encuentra implementando convenios de asociación suscritos con la Secretaría Distrital de Integración Social de Bogotá, a través de una carta de intención de suscripción de contrato de comodato emitida por la Diócesis de Facatativá. Este estudio es fundamental en el proceso de aclaración de áreas y linderos para la obtención de la licencia de construcción ya que despeja varias dudas sobre el predio y el certificado de tradición y libertad del inmueble y menciona claramente acciones a realizar en este documento. *3.2. Visita al Instituto Geográfico de Agustín Codazzi:* El 25 de octubre 2024 nos acercamos a las oficinas del IGAC a preguntar la respuesta de la radicación de las correcciones finales en esta entidad sin obtener aún

	respuesta alguna, lo cual es preocupante porque ya se lleva 10 meses en esta lucha solicitando la aclaración de áreas y linderos del predio. Lamentablemente no pudimos dialogar con el ingeniero que lleva a cabo este proceso. 4. Materiales a utilizar: Los materiales que se utilizaron para dicha actividad fueron los siguientes: Certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No 50C-1073919, escritura No 1008 de febrero de 1991, certificado catastral, certificado de riesgo, carta de intención de suscripción de comodato emitida por la Diócesis de Facatativá, sentencia de segunda instancia proferida por el tribunal superior del Distrito judicial de Cundinamarca sala civil, proferida dentro del proceso de pertenencia No 2013-0025-01 promovido por la sociedad Decoraciones Kleber Ltda. Anexos: Estudio jurídico de títulos- predio con Matricula Inmobiliaria No 50C-1073919 y Registro fotográfico.		
Asistentes	Nombre	Cargo/Rol	Dependencia
	Hna. Anabelly Cadena	Coordinadora	Comunidad de Cuidado Corazón Inmaculado de María
	Erika Fajardo	Arquitecta	FACOB
Compromisos	Actividad	Responsable	Fecha límite
	Estar atenta a la respuesta por parte del IGAC.	Erika Fajardo.	Diario
Próxima reunión	No aplica		
Elaboró	Hna. Anabelly Cadena		

Bogotá D.C., 18 de octubre de 2024

Rvda. Madre.
YALMA VICENTA JIMÉNEZ MERINO
Representante Legal
Dominicas Hijas De Nuestra Señora De Nazareth
Ciudad

Asunto: Estudio Jurídico de Títulos – Predio con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1073919

Por medio del presente documento, procedo a efectuar estudio jurídico de títulos del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1073919, ubicado en el municipio de Funza Cundinamarca, predio en que actualmente la Congregación de hermanas "DOMINICAS HIJAS DE NUESTRA SEÑORA DE NAZARETH "con NIT 860.007.392-4, actualmente se encuentra implementando Convenios de Asociación suscritos con la Secretaría Distrital de Integración Social de Bogotá.

Documentos empleados dentro del estudio jurídico de títulos del predio.

1. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1073919.
2. Escritura No. 1008 del 28 de febrero de 1991 de la Notaría 15 de Bogotá.
3. Certificado de fecha 15 de julio de 2024, proferido por la Diócesis de Facatativá.
4. Sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil – Familia, proferida dentro del proceso de pertenencia No. 2013-00205-01, promovido por la Sociedad Decoraciones Kleber Ltda.
5. Certificado Catastral proferido por el Municipio Funza.
6. Certificado de Riesgo proferido por el Municipio de Funza.
7. Carta de intención de suscripción de contrato de comodato emitida por la Diócesis de Facatativá.

ESTUDIO DE TÍTULOS:

a. Según se desprende del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, la señora GUTIERREZ DE JOHANNSEN MARGARITA era propietaria de una cuota correspondiente al 50% común y pro indiviso del inmueble materia de estudio.

   Ello quiere decir que su propiedad es compartida de forma conjunta con otros propietarios, sin que el inmueble este dividido material ni jurídicamente.

b. Mediante Escritura Pública No. 1008 del 28 de febrero de 1991 de la Notaría 15 de Bogotá, la aludida señora GUTIERREZ DE JOHANNSEN MARGARITA, vendió a la Diócesis de

Facatativá, el 59,74% de dicho cociente 50% de la propiedad del inmueble, motivo por el cual, la Diócesis se hizo propietaria del 29,87%, común y pro indiviso de la totalidad del inmueble materia de estudio.

c. En este punto conviene aclarar que la comunicad formada entre todos los propietarios del inmueble, incluida la Diócesis, recae sobre la totalidad del inmueble y no solamente sobre divisiones materiales o particulares que se hubieren efectuado sobre el mismo, divisiones que en todo caso NO han sido debidamente legalizadas, puesto que el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble solamente reporta la segregación de tres porciones del globo de terreno; dos de las cuales, corresponden a aquellos inmuebles que fueron materia del proceso de pertenencia y/o prescripción adquisitiva del dominio identificado con el Radicado No. 2013-00205-01, promovido por la Sociedad Decoraciones Kleber Ltda.

d. Con posterioridad, la señora GUTIERREZ DE JOHANNSEN MARGARITA, donó a la FUNDACIÓN SERVICIO JUVENIL, el 36,42% del cociente inicial del 50% de la propiedad del inmueble, motivo por el cual, dicha Fundación se hizo propietaria del 18,21%, común y pro indiviso de la totalidad del inmueble materia de estudio, reservando la donataria el 1,92% de la propiedad del inmueble.

e. Tal como se indicó en el literal c de este estudio, el predio bajo estudio, fue materia del proceso de pertenencia y/o prescripción extintiva del dominio identificado con el Radicado No. 2013-00205-01, promovido por la Sociedad Decoraciones Kleber Ltda., cuyo conocimiento correspondió al JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA.

Dentro de dicho proceso, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil – Familia, profirió Sentencia de segunda instancia dentro de la que se pueden evidenciar los siguientes linderos de los predios sometidos a prescripción adquisitiva del dominio:

LOTE No. 1	Norte	Sur	Oriente	Occidente
Inspección judicial	41,16	40,03	46,00	46,24
Demanda	41.16	40.03	46,46	46,24
Escritura pública No. 1476	38,00	38,00	45,00	45,00
Peritación	41.16	40,03	46.46	46.24

(Cuadro 1)

LOTE No. 2	Norte	Sur	Sur-Occidente	Sur-Oriente	Oriente	Occidente
Inspección judicial	38,03	17,05			121,81	66,61 (vía peatonal). y 73,56 (terrenos que pertenecieron a Eduardo Quintero Rueda, ahora de la constructora Miroval).
Demanda	38.03	17,05	22,13		121,86	53,56
Escritura pública No. 1476.	33,67	38,00	19,43	15,75	112,54	40,69
Peritación	38,03	17,50	22,13		121,86	53,56 (con propiedad que fue de Soc. MIROAL LTDA); y 65,61 (con Vía peatonal)

(Cuadro 2)

AREA TOTAL	LOTE 1	LOTE 2
Inspección judicial	–	–
Demanda	1.887	3.297
Escritura pública No. 1476.	1.792	3.124
Peritación	1.887	3.297

(Cuadro 3)

Dichos linderos tomados directamente de la Sentencia de Segunda instancia, comparados con los asentados en la Escritura Pública No. 1008 del 28 de febrero de 1991 de la Notaría 15 de Bogotá, permiten establecer que el proceso de pertenencia no recayó sobre la totalidad del inmueble materia del presente estudio, si no sobre dos porciones o lotes de terreno de menor extensión que hacían parte del mismo.

Lo anterior también es corroborado por el acápite resolutivo de la sentencia de Segunda instancia donde el Tribunal Superior del Distrito Judicial, individualizó los dos predios prescritos.

La sentencia se materializó en la anotación No. 007 del Certificado de Tradición y libertad del Predio.

El anterior es el motivo por el cual la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, registró en el folio de Matrícula Inmobiliaria que con base en el folio con matrícula 50C-1073919 (que es el inmueble materia de estudio), se abrieron las Matrículas No. 50C-1961781 LOTE 1 y 50C-1961782 LOTE 2.

De allí que los predios que fueron materia del proceso de pertenencia, actualmente se encuentran desenglobados, del predio 50C-1073919.

f. No obstante, no se videncia la cancelación de la anotación No. 006 (como si ocurre con la anotación No. 008, tal como lo dispone la anotación No. 009), dentro del certificado de tradición y libertad, situación que bien puede ser aclarada mediante la solicitud de desarchivo del proceso y correspondiente solicitud al JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, para que disponga la cancelación de dicha providencia y anotación.

g. Posteriormente, la misma sociedad Decoraciones Kleber Ltda., en el año 2016, promueve un segundo proceso de pertenencia, identificado con radicado No. 25286310300120160037300, cuyo conocimiento correspondió al JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA.

h. Dentro de dicho proceso fue proferida Sentencia de fecha 17-05-2022, a favor de la parte demandante Decoraciones Kleber Ltda.

El anterior es el motivo por el cual la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, registró en el folio de Matrícula Inmobiliaria que, con base en el folio con matrícula 50C-1073919 (que es el inmueble materia de estudio), se abrió la Matrícula No. 50C-2161740.

Al respecto conviene advertir que contrario a lo presentado en el proceso identificado con el Radicado No. 2013-00205-01, en el proceso identificado con radicado No. 25286310300120160037300, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, si dispuso la cancelación de la anotación que reporta la apertura del proceso tal como se evidencia en la anotación No. 009.

i. Así pues, son 3 las porciones de terreno que han sido segregadas del inmueble de mayor extensión, mismas que han sido desenglobadas con ocasión de dos procesos de pertenencia promovidos por la misma sociedad Decoraciones Kleber Ltda.

j. Otro de los documentos allegados para el estudio de títulos consiste en una Carta de intención de suscripción de contrato de comodato, emitida por la Diócesis de Facatativá, dicho documento refiere que en la dirección Calle 19 No. 6-60, funciona el predio denominado "Corazón Inmaculado de María", mismo que la Diócesis en calidad de COMODANTE entregó mediante de comodato a la congregación para que en el mismo sean atendidas las personas mayores entregadas para su atención integral con ocasión de los Convenios de Asociación celebrados con la SDIS.

De ello se puede entender que a la fecha SI se ha adelantado una división material sobre el predio de mayor extensión, misma conforme a la cual, la Diócesis se encuentra en posesión y propiedad del predio denominado "Corazón Inmaculado de María".

De acuerdo con ello, si el trámite de solicitud de emisión de la orden de cancelación de la anotación No. 006 por parte del JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, no rinde los resultados esperados, de cara a los requerimientos de la SDIS, se puede optar por la promoción de uno de los dos siguientes procesos judiciales:

- División de mutuo acuerdo o Proceso Divisorio.
- Proceso de Pertenencia.

La viabilidad de uno o de otro proceso de pende de la verificación física del lote que conforma el predio denominado "Corazón Inmaculado de María"; así, si la extensión porcentual del predio "Corazón Inmaculado de María" coincide con el porcentaje del que la Diócesis es propietaria en el inmueble de mayor extensión, 29,87%, común y pro indiviso, se podrá optar por la promoción de la División de mutuo acuerdo o Proceso Divisorio, y si no coincide con el mismo, se podrá optar por el proceso de pertenencia.

Conviene aclarar que esta vía jurídica es la más efectiva pero depende de la demora de los procesos judiciales, más sin embargo considero pertinente recomendar adelantar primero la labor indicada en el literal f y si dicha gestión no rinde frutos, optar por esta vía.

CONCLUSIONES

1. El inmueble materia de estudio no presenta actualmente ningún tipo de gravamen que impida o limite su libre disposición por parte de la Diócesis de Facatativá, más sin embargo se adelantar la gestión indicada en la siguiente conclusión a saber;
2. Si bien, los dos procesos de pertenencia promovidos por la sociedad Decoraciones Kleber Ltda, ya concluyeron; respecto del proceso identificado con el Radicado No. 2013-00205-01, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, no ha radicado la orden de cancelación de la anotación No. 006, ante la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, motivo por el cual se deben adelantar los trámites de

desarchivo del proceso y efectuar la solicitud ante el juzgado para que disponga la remisión del oficio pertinente en que se disponga la cancelación de dicha anotación No. 006

La anterior labor debe ser adelantada por la Diócesis de Facatativá, quien funge en calidad de uno de los demandados dentro del aludido proceso.

3. Si el trámite de solicitud de emisión de la orden de cancelación de la anotación No. 006 por parte del JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, no rinde los resultados esperados, de cara a los requerimientos de la SDIS, se puede optar por la promoción de uno de los dos siguientes procesos judiciales:

   - División de mutuo acuerdo o Proceso Divisorio .
   - Proceso de Pertenencia.

   La viabilidad de uno o de otro proceso de pende de la verificación física del lote que conforma el predio denominado "Corazón Inmaculado de María"; así, si la extensión porcentual del predio "Corazón Inmaculado de María" coincide con el porcentaje del que la Diócesis es propietaria en el inmueble de mayor extensión, 29,87%, común y pro indiviso, se podrá optar por la promoción de la División de mutuo acuerdo o Proceso Divisorio, y si no coincide con el mismo, se podrá optar por el proceso de pertenencia.

En estos términos emito el estudio de títulos requerido, quedando atento a cualquier inquietud que se presente.

Fraternalmente,

HAROLD MANUEL AGÁMEZ MANRIQUE
Abogado

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nombre de la Actividad: Proceso de Licencia de Construcción.

Fecha: 25 de octubre de 2024.



