

**Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística**  
**ACTA No 001 de 2023**

**SESIÓN EXTRAORDINARIA**

**FECHA:** 14 de septiembre de 2023

**HORA:** 9:00 am hasta las 12:30 pm

**LUGAR:** Secretaría Distrital de Hábitat, piso 9

**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Julián Forero	Subdirector de Barrios	Secretaría Distrital de Hábitat	X		
Dayana Higuera Cantor	Subdirectora de Mejoramiento Integral	Secretaría Distrital de Planeación – SDP	X		
N/A	Delegado del(la) Alcalde(sa) Mayor.	Delegado del(la) Alcalde(sa) Mayor		X	No se ha definido representante o delegado del(la) Alcalde(sa) Mayor

**SECRETARIA TÉCNICA:**

Nombre	Cargo	Entidad
Julián Forero	Subdirector de Barrios	Secretaría Distrital de Hábitat

**INVITADOS:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Angela Díaz Pinzón	Subdirectora de Registro Inmobiliario	DADEP	x		
Carolina Bernal Salgado	Profesional	DADEP	x		

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Edgar Español	Subgerente de información física	UAECD	x		
Leonardo Santana	Profesional	SDP	x		
Jimmy Guzmán	Profesional	SDP	x		
Wilson López	Profesional Formalización	SDHT	x		
Juan Carlos Mora	Profesional Formalización	SDHT	x		
Alejandra Rozo	Profesional Legalización	SDHT	x		

### ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quorum.
2. Revisión y aclaraciones a oficio de devoluciones y desistimientos de la Secretaría Distrital de Planeación ley 1437 de 2011.
3. Sectores consolidados para barrios que se encuentran en proceso de regularización y que se cruzan con la resolución 1662.
4. Solicitud de exclusión de áreas de regularización por la nota de exclusión de acuerdo con el acuerdo 65 del 1967.
5. Propositiones y varios

### DESARROLLO:

#### 1. Verificación del quórum.

Al inicio del Comité se verifica el Quorum, evidenciando que se encuentran presentes los siguientes integrantes:

- Julián Forero Rincón, delegado de la Secretaría Distrital de Hábitat
- Dayana Higuera, delegada de la Secretaría Distrital de Planeación

#### 2. Aprobación orden del día.

Aprobado

#### 3. Seguimiento compromisos

Compromisos	Nombre responsable	Entidad	Observaciones
Revisión del estado actual de barrios en proceso de Formalización urbanística.	Dayana Higuera	SDP	Se revisará durante el desarrollo de la reunión.

#### 4. Desarrollo de la sesión

##### 1. Revisión y aclaraciones a oficio de devoluciones y desistimientos de la Secretaría Distrital de Planeación, Ley 1437 de 2011.

Luego de dar la bienvenida a los asistentes, el profesional Wilson López de la Secretaría Distrital del Hábitat inicia poniendo en conocimiento de la mesa, el comunicado remitido por la Secretaría Distrital de Planeación a la Secretaría del Hábitat, con radicado SDP 2-2023-91300 y SDHT 1-2023-34947, en el cual se realiza aclaración frente a los términos para ajuste de expedientes y da alcance a varios oficios por los cuales remitieron expedientes de Regularización / Formalización a la Secretaría Distrital del Hábitat para ajustes.

El profesional Wilson López de la Secretaría Distrital del Hábitat agrega que, surge una primera inquietud: ¿es procedente equiparar el procedimiento que cobija este instrumento urbanístico definido además por el plan de ordenamiento territorial a los tiempos de un derecho de petición o trámite común?, esto en relación con los términos de respuesta asociados al artículo 1 de la ley 1755 de 2015, que sustituyó el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, en el cual la Secretaría Distrital de Planeación solicita que se subsanen las observaciones en un plazo de 30 días, prorrogable a otros 30 días. Teniendo en cuenta además que el decreto 063 de 2015, define unos tiempos para expedición de conceptos técnicos de 30 días hábiles que no serían consistentes con lo expuesto por la Secretaría de Planeación en su comunicado.

Otra pregunta que surge del citado comunicado, tiene que ver con la gestión de la Secretaría Distrital de Planeación como entidad a la que se le solicita el trámite dado que, según el artículo 1 de la ley 1755, tiene 10 días hábiles para solicitar los ajustes que crea necesarios. En este caso, tenemos expedientes que llevan más de este tiempo haciendo trámite en la Secretaría de Planeación y de los cuales no se ha solicitado algún tipo de ajuste. Casos concretos “La Estanzuela - 2019”, “Gibraltar – 2019”, “El Progreso – 2019”. Aquí la pregunta es si la ley 1755 aplica en las dos vías y qué pasa con los tiempos para Secretaría Distrital de Planeación.

La última pregunta de la Secretaría Distrital del Hábitat es: ¿Cuándo la Secretaría de Planeación habla de desistimiento y archivo del expediente a que se refiere? ¿Qué pasaría luego de ese desistimiento y archivo del expediente, teniendo en cuenta que dentro de las competencias de la Secretaría Distrital del Hábitat se encuentra la de adelantar el proceso?

Frente a lo expuesto por la Secretaría Distrital del Hábitat, la Dra. Dayana Higuera Subdirectora de Mejoramiento Integral de la Secretaría de Planeación, inicia la presentación con el objetivo de que pueda apoyar la solución a las dudas planteadas anteriormente.

En este sentido, los puntos en los que se centrará para abordar todo lo expuesto por la Secretaría Distrital del Hábitat son los siguientes:

1. **Generalidades del procedimiento de Regularización ahora Formalización Urbanística:** recuerda a los presentes la definición de Regularización de desarrollos legalizados, ahora formalización urbanística de acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021. Así mismo, explica las dos rutas en las cuales aplica el instrumento: la primera que hace referencia a las alteraciones permanentes en el espacio público originalmente aprobado, y, la segunda en el marco del acuerdo 22 de 1963, el acuerdo 21 de 1972 y desarrollos legalizados sobre bienes fiscales.
2. **Actualización de Sectores Consolidados en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021 y la resolución de la Secretaría de Planeación (devolución y desistimientos):**

Al respecto, el profesional Jimmy Guzmán de la Secretaría Distrital de Planeación explica que durante 2023, se

adelantó el trámite y se expidió la resolución 1662 de 2023, que unificó los actos administrativos correspondientes al decreto reglamentario 1077 de 2015, la resolución 2133 de 2017 y el decreto distrital 555 de 2021 sobre los sectores consolidados de la ciudad. Indica además que, la resolución 1662, también armonizó lo dispuesto en el Decreto Distrital 072 de 2023 de Espacio Público, con lo que es posible dar una respuesta a la apropiación de espacio público en los sectores consolidados por parte de la administración distrital.

En este sentido, el profesional en mención explicó la metodología para determinar las áreas de la ciudad que debían incluirse como un sector consolidado y expuso las variables para poder definir estas áreas:

1. Sectores antiguos, de acuerdo con la normativa nacional (todo lo anterior a 1961).
2. Subdivisiones o particiones ordenadas por sentencia judicial en firme.
3. Urbanizaciones o desarrollos cuya situación urbanística actual difiere de lo originalmente aprobado en su planimetría (urbanizaciones de origen formal como informal).

Para finalizar su intervención, el profesional Jimmy Guzmán, indica que, la resolución incluye un mapa que refleja los sectores consolidados, las áreas que son susceptibles de aplicación de la manzana catastral para trámites urbanísticos ante curadurías urbanas.

Retoma la palabra la Dra. Dayana Higuera de la Secretaría Distrital de Planeación para indicar que, con la entrada en vigor de la resolución, algunos de los desarrollos que se encuentran en sectores consolidados pueden ser excluidos de la aplicación del instrumento de Regularización / Formalización para que se integren y resuelvan su situación bajo esta nueva reglamentación.

Al respecto, el profesional Wilson López de la Secretaría Distrital del Hábitat pregunta ¿qué pasa con el reconocimiento de los espacios públicos que en el plano aprobado de legalización no estaba? Es decir, espacios públicos generados posteriormente al acto de legalización, toda vez que en la resolución 1662 sobre sectores consolidados o en el decreto 072 del 2023 sobre espacio público, no se evidencia el procedimiento para sanear, reconocer e incorporar este espacio público. Y teniendo en cuenta que la cartografía de manzana catastral reemplazaría normativamente un acto administrativo, pregunta si no es necesario que un acto administrativo sea reemplazado por otro acto del mismo nivel para que pierda vigencia y así no se tenga inconvenientes al aplicar la manzana catastral.

Al cuestionamiento, responde la Dra. Dayana Higuera que, en este momento normativamente se está tomando el decreto 555 de 2021, para licenciamiento; ahora bien, para espacio público se está tomando la figura de uso notorio, que se encuentra en el decreto 072 de 2023.

En este punto, toma la palabra la Dra. Angela Díaz, Subdirectora de Registro Inmobiliario del DADEP, para explicar los alcances del decreto 072 de 2023, y la diferencia con el procedimiento de Formalización, exponiendo que este instrumento tiene unos efectos diferentes a incorporar sectores consolidados, aunque la causa es muy similar en temas de espacio público, porque se tienen unas variaciones de espacio público que por el tiempo no se tienen reconocidos en el urbanístico, lo cual pasa en sectores consolidados y también en otros desarrollos en proceso de formalización. Agrega que, lo importante es saber qué proceso de formalización vale la pena terminar y que proceso debe irse por sectores consolidados, dado que por un lado el DADEP puede ajustar las vías como están en manzana catastral de acuerdo a las incorporaciones de mejora o la cartografía de manzana actual, pero eso no soluciona un problema de fondo importante y es que la manzana no refleja lo que si puede hacer un levantamiento topográfico urbanístico.

Agrega la dra. Angela del DADEP que la formalización tiene una intención diferente, pues además de la incorporación de los espacios públicos, tiene la capacidad de generar norma urbanística sobre esas zonas privadas, se puede aumentar áreas del legalizado originalmente aprobado e incorporar áreas en la formalización. Entonces,

sí la postura de la Secretaría Distrital de Planeación es aplicar el Decreto 555 de 2021, a todos los legalizados expedidos, se solicita el favor de contar con el concepto jurídico por parte de la Secretaría Distrital de Planeación que aclare este punto.

De nuevo toma la palabra la dra. Dayana Higuera de la Secretaría Distrital de Planeación, para indicar que, lo mencionado sobre los sectores consolidados y el uso de la manzana catastral es algo que ya está sucediendo, inclusive en desarrollos que actualmente se encuentran en proceso de formalización puesto que los ciudadanos de estos desarrollos están tramitando licencias ante Curaduría Urbana bajo la normativa del decreto 555 de 2021. En este momento, para áreas en sectores consolidados el curador revisa la manzana catastral y el decreto 555 de 2021, y entra a definir si autoriza o no la licencia.

### **3. Sectores consolidados para barrios que se encuentran en proceso de regularización y se incluyen en la cartografía de Resolución 1662 de 2023:**

En este punto la Dra. Dayana Higuera hace un recuento de los desarrollos en proceso de Regularización, indicando que se tienen 20 expedientes de regularización, de los cuales varios se encuentran en sectores consolidados y es necesario definir si finalizan el trámite o si aplican para resolución de negación por improcedencia teniendo en cuenta que iniciaron su respectivo proceso para regularización.

Seguidamente expone que, se tienen 26 expedientes en proceso de evaluación, 27 devueltos este año y 16 devueltos en años anteriores. 12 expedientes que están ahora en evaluación se encuentran en sectores consolidados. A lo anterior, el profesional Wilson López de la Secretaría Distrital del Hábitat reporta que el stock que se tiene a la fecha desde la Secretaría Distrital del Hábitat es el siguiente: 54 expedientes radicados en la Secretaría Distrital de Planeación y 36 en proceso de ajustes en la Secretaría Distrital del Hábitat.

La dra. Dayana Higuera de la Secretaría Distrital de Planeación aclara que, a los 20 desarrollos que ya cuentan con auto de inicio de Planeación, no les aplica la resolución 1662 de 2023. Por ende, todos aquellos desarrollos que se han devuelto, o, no han iniciado el proceso, es importante que se revisen para no generar un desgaste administrativo.

Dentro de lo que se devolvió este año, explica la Dra. Dayana Higuera, algunos están en sectores consolidados y se hace necesario evaluar si ameritan o no iniciar el proceso de regularización. A este comentario, el profesional Wilson López interpela para explicar que, en esos expedientes devueltos en 2023, se encuentran 17 en zonas de tratamiento de mejoramiento integral, y que 7 están parcialmente en sectores consolidados, pero se evidencia que en las áreas donde no está el sector consolidado se encuentran las alteraciones de espacio público.

A esto responde la Dra. Dayana Higuera que es recomendable hacer una revisión casuística de cada uno de esos desarrollos. Así mismo, propone que se realice una reunión con el área de mejoramiento para revisar y actualizar la metodología para definir las zonas de mejoramiento, ya que también deben actualizarse al 555 de 2021 y la metodología que propone la Secretaría de Planeación, para poder definir los criterios de selección con los que las familias podrían ser parte de los subsidios de mejoramiento.

Toma la palabra la profesional Alejandra Rozo de la Secretaría Distrital del Hábitat para comentar que, esa metodología que se propone Planeación afecta incluso el programa de intervenciones de mejoramiento integral en general. Así mismo, el profesional Wilson López indica que existen situaciones en las cuales la cartografía de Catastro podría no ser útil para los sectores consolidados, por ejemplo cuando la manzana esta desplazada en cierta tolerancia y esa tolerancia es suficiente para negar la viabilidad de un mejoramiento.

Finalmente, la Dra. Dayana Higuera invita a los presentes a trabajar esas dudas y concluye lo siguiente:

1. La Regularización Urbanística no se va a terminar.

2. Lo que se quiere es que se ejecuten las obras sin tener que pasar por un proceso de Regularización que se puede demorar varios años.

A esta conclusión, la Dra. Angela Díaz del DADEP señala que ese tiempo que se indica no debería ser y añade que, la Regularización debería demorar menos tiempo, los procedimientos deberían pulirse y mejorarse para que eso no pase, ya que la Regularización tiene unas funciones y unos fines específicos.

Igualmente, el profesional Wilson López de la Secretaría Distrital del Hábitat hace referencia al motivo por el cual la Secretaría de Planeación creó el instrumento, relacionado con el hecho de reconocer esa nueva realidad que el control urbanístico de la ciudad dejó avanzar y solucionar inconsistencias de las legalizaciones pasadas, toda vez que la Regularización sustituye y reemplaza el acto administrativo y el plano aprobado de la legalización.

3. La Dra. Dayana agrega que están intentando mejorar el procedimiento para reducir los tiempos y buscar otras opciones, soluciones u oportunidades, para que la comunidad como beneficiario final del proceso, pueda hacer sus respectivos tramites y obtención de licencias.

Para terminar este punto, el Subgerente de Información Física y Jurídica de Catastro, el Dr. Edgar Español indica que, entiende la expectativa que se tiene frente al uso de la manzana catastral, pero aun cuando se viene aplicando la norma 148 de 2020 y la normatividad que se ha venido gestando con la implementación de la política pública, se captura lo existente físicamente. Se realizan las respectivas revisiones en oficina y lo que se encuentra es que jurídicamente el predio difiere de la constitución física y es donde se complica el tema urbanístico porque es complicado actuar frente a situaciones jurídicas por derecho de propiedad, las cuales no se pueden vulnerar. Y este caso es mencionado para tener precaución en este proceso, porque lo que hace catastro tiene un carácter registral, se está modificando la incorporación de un título y eso puede generar un daño antijurídico que puede terminar en tutelas.

Al respecto, la Dra. Dayana Higuera de la Secretaría de Planeación manifiesta estar de acuerdo con lo expuesto por el Dr. Edgar Español y recuerda que la Regularización tampoco resuelve el tema predial, de hecho, una de las improcedencias del acto administrativo es que no se pueden aceptar alteraciones de espacio público en lotes privados.

A este comentario, responde el profesional Wilson López que, desafortunadamente la falta de atención que le han prestado al proceso de regularización desde el inicio de la reglamentación ha causado diversidad de criterios en la definición de alteraciones de espacio público sobre los desarrollos y no se creó un procedimiento claro, que indicara como identificar una alteración de espacio público. Añade que, desde el año 2017 se ha venido trabajando y perfeccionando el procedimiento para definir las alteraciones de espacio público.

Retoma la palabra la Dra. Dayana Higuera para indicar que, en efecto hay expedientes antiguos que no se habían revisado completamente, que no estaba claro cómo se evaluaba una alteración de espacio público, y hay una responsabilidad institucional por la desatención de los expedientes de regularización, pero se está trabajando para descongestionar y ofrecer a la comunidad una solución frente a sus temas urbanísticos.

En este sentido, se propone por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la siguiente ruta:

- a. Posibilitar la aplicación del artículo 8 del 257 de 2006, consagrada en los principios de economía y celeridad. Es decir, si se puede no continuar con un proceso de Regularización porque viendo los casos o las alteraciones de espacio público, pueden resolverse con sectores consolidados, entonces se tendría que desistir el trámite y que las personas hagan su ejercicio directamente con curaduría urbana.
- b. Revisar los casos particulares que, si ameriten la continuidad del trámite, según lo que ya se ha hablado (cantidad de área evaluada, espacio público alterado).

- c. Remisión de la información de catastro para la actualización de manzana catastral, esto en el marco del trámite de la legalización para tener una aceptación cartográfica inicial y así evitar devoluciones posteriores. La idea es que esto ocurra en los dos procesos tanto en Legalización como en Regularización. Proceso definido en el decreto 165 de 2023.

La mesa de aceptación cartográfica esta como un apéndice del Comité Técnico de Legalización y Regularización Urbanística y la idea es que sirva para que catastro tenga el insumo aceptado por parte de las entidades.

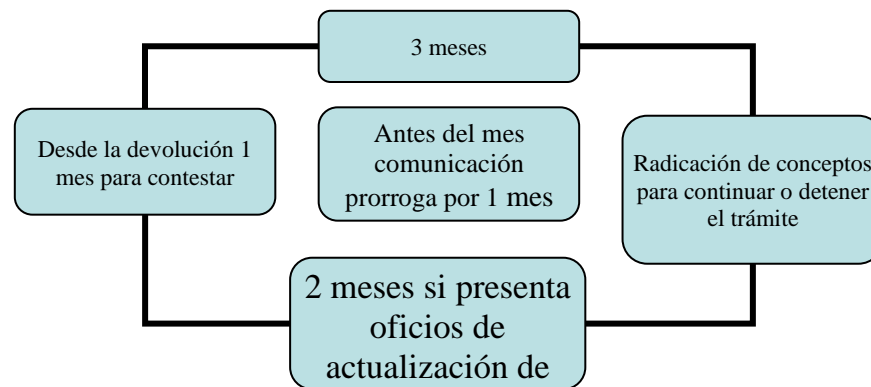
- d. En el marco del decreto 072 de 2023, remitir al DADEP para la incorporación de la alteración de espacio público si no son suficientes o meritorias para iniciar un proceso de Regularización; la idea es entregar la información al DADEP para actualización y que se aborde el tema sin necesidad de tener que iniciar el proceso de regularización.
- e. Reflexión interna y comunicación a interesados de la normatividad disponible para que adelanten sus trámites urbanísticos. Esto depende de la devolución y el desistimiento y la idea es que se comunique al tercero para todos los casos por economía procesal.

**Desistimientos:**

Continuando con el comité, la Dra. Dayana Higuera explica a los asistentes las alternativas por las que se deben realizar los desistimientos y explica las vías para aplicarlos:

1. Porque el solicitante desista del proceso.
2. Porque las entidades luego de una revisión concertada, determinan por economía procesal que es más fácil adelantar el trámite por otros mecanismos diferentes a la regularización.
3. Porque durante el trámite no se responde a tiempo una devolución del expediente o con las observaciones necesarias.

En cualquiera de los casos se genera una resolución que explica el motivo por el cual se da el desistimiento. También se debe aclarar que a diferencia de la legalización, el decreto de regularización habla de 30 días hábiles, por lo que lo más adecuado para aplicar en términos de tiempo es la ley 1755 de 2015, que expresa que todo tipo de solicitudes, sea del ciudadano o de la de entidad, y que no tenga un tiempo específico en su reglamentación tienen un mes para dar la respectiva respuesta, en caso que no se pueda por temas técnicos se puede pedir una prórroga por un tiempo igual al inicialmente estipulado. Así las cosas, la Dra. Dayana Higuera de la Secretaría de Planeación presenta el siguiente esquema:



Ante esto, desde la Secretaría Distrital del Hábitat se hace la claridad que los tiempos no son suficientes para poder cumplir las solicitudes y es importante que desde la Secretaría de Planeación se revise la aplicación de los desistimientos para no adoptar incumplimientos por la falta de los insumos necesarios para la nueva radicación.

Entendiendo la posición de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Dra. Dayana Higuera propone que se inicien mesas de trabajo para revisar cada caso y acordar la forma de adelantar el trámite de cada uno de los expedientes que se tienen en el stock de Regularización. Así mismo, la Dra. Dayana Higuera aclara que la Secretaría Distrital de Planeación no puede desistir de un proceso sin dar la oportunidad para que se pueda subsanar o corregir todo aquello que inicialmente se solicitó por encontrarse incompleto o acorde a lo que se requiere para que continúe el trámite de regularización.

Toma la Palabra la Dra. Angela Díaz del DADEP para sugerirle a la Secretaría de Planeación que deben tener mucho cuidado con el manejo de economía procesal, ya que este se usa para no hacer reprocesos, desgastes administrativos innecesarios, racionalización de procesos o descongestión administrativa, pero no se puede confundir los procedimientos con los fines de cada actuación. Así mismo, la Secretaría Distrital del Hábitat pide que tampoco se incluya el tema de los tiempos y la falta de conceptos dentro de la resolución del desistimiento pues quedará como si la Secretaría Distrital del Hábitat no hubiera realizado las actividades conforme con el vigente Decreto Distrital 063 de 2015.

Retoma la palabra la Dra. Dayana para indicar que, aunque el expediente se niegue o se desista, si las condiciones cambian, estos desarrollos pueden volverse a presentar para su revisión y su posible inclusión en el proceso de Legalización y/o formalización.

**4. Propositiones y varios**

No se presentaron proposiciones y varios, por lo que se continua al cierre del comité.

**Observaciones y/o conclusiones:**

Se agradece a las entidades asistentes su valioso apoyo, y se informa que se estará citando de forma ordinaria el próximo comité técnico.

**#. Compromisos**

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FECHA DE COMPROMISO
1. Realizar mesas de trabajo para revisar cada uno de los procesos de Regularización para tomar las decisiones de cada caso.	SDP - SDHT	Sin fecha
2. Realizar una mesa con mejoramiento para revisar y actualizar la metodología de trabajo de mejoramiento.	SDP - SDHT	Sin fecha
	SDHT -SDP	Sin fecha
3. Dar respuesta desde la Secretaría Distrital del Hábitat al oficio de devolución y SDP responderá con la inclusión más detallada del tema del manejo de los tiempos.		
4. En aplicación del decreto 165 de 2023, se va a realizar la mesa de trabajo para la aceptación cartográfica de Renacer del Sauco, localidad de Chapinero.	SDP, CATASTRO, SDHT	Martes 19 de septiembre de 202

**5. Conclusiones**

Se agradece a las entidades asistentes su valioso apoyo, y se informa que se estará citando de forma ordinaria o extraordinaria el próximo comité técnico.

En constancia se firman,





**PRESIDENTE**



**SECRETARIO**

Anexo 1: Acta

PROYECTÓ: Javier Mondragón Sosa – Contratista Subdirección de Barrios  
REVISÓ: Wilson David López Granada – Contratista Subdirección de Barrios