

Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística

ACTA No. 002 DE 2024 SESIÓN EXTRAORDINARIA

FECHA: 06 de septiembre de 2024
HORA: Desde las 10:00 a.m. hasta las 12:30 p.m.
LUGAR: Virtual

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Lina María González Botero	Subdirectora de Barrios	SDHT	X		
Dayana Esperanza Higuera Cantor	Subdirectora de Mejoramiento Integral	SDP	X		
Darwin Javier Ortiz González	Subdirector de Análisis de Riesgos y Efectos	IDIGER	X		

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Lina María González Botero	Subdirectora de Barrios	Secretaría Distrital de Hábitat

INVITADOS:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Harold Camilo Hernández Barriga	Profesional Especializado – Contratista	IDIGER	X		
Jesús Gabriel Delgado	Profesional Especializado	IDIGER			
Gustavo Palomino Saavedra	Profesional Especializado	IDIGER			
Gabriel Enrique Arias Vega	Profesional	SDP	X		
Alejandra Daza	Profesional	SDP	X		
German Saldarriaga	Profesional	SDP	X		
Angélica Cespedes	Profesional Especializado	IDIGER	X		
Angélica Portilla	Profesional Especializado - Contratista	IDIGER	X		
Juan Carlos Guerrero	Profesional	SDP	X		
Alejandra Roza Corona	Contratista Legalización	SDHT	X		

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quorum.
2. Situaciones de desarrollos antiguos en relación con el proceso de legalización y formalización
3. Proposiciones y Varios

DESARROLLO DEL COMITÉ:

1. Verificación del Quorum:

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

- Lina María González, delegado de la Secretaría Distrital de Hábitat
- Dayana Higuera Cantor, delegada de la Secretaría Distrital de Planeación
- Darwin Javier Ortiz González Subdirector de Análisis de Riesgos y Efectos – IDIGER

2. Situaciones de desarrollos antiguos en relación con el proceso de legalización y formalización.

Alejandra Rozo inicia la reunión presentando el contexto en el que se desarrolla este comité extraordinario, señalando que existen tres barrios que se encuentran en trámite de legalización y que se ha hecho la solicitud de conceptos técnicos a IDIGER.

Dayana Higuera señala que, se presenta una situación en tres desarrollos los cuales presentan variaciones en la planimetría, que ha generado algunas inquietudes, dos de estos se encuentran en formalización, otro en legalización. Estos radicados han quedado iniciados y se requiere culminar el proceso:

- **Guillermo Núñez:** frente a este desarrollo el IDIGER, ha solicitado actualizar la cartografía del desarrollo antes de generar el concepto técnico. Se realizó la solicitud para esta actualización, pero desde SDP, se informa que teniendo cuenta el avance que tienen estos procesos, y que los conceptos técnicos que se generan lo hacen de manera general, cambiar la planimetría, implicaría devolver todo el proceso.

La revisión que se hace del concepto técnico señala una identificación de construcciones de predios antes vacíos. Para este caso, SDP, propone buscar soluciones que no impliquen rehacer la planimetría, la propuesta es dibujar sobre el mapa en color sepia las construcciones sin incluirlas en el cuadro de áreas, recordando que estos planos ya tienen el 51% de aprobación de la comunidad.

Dentro del concepto se señala que existen nuevas subdivisiones, así como edificaciones localizadas sobre segmentos de terreno identificados como tramos viales, se debe tener en cuenta que este caso es de formalización urbanística, y en ese sentido, las subdivisiones posteriores al tema establecido por hábito obliga a los propietarios a acogerse al Decreto Nacional 1783, para realizar esa subdivisión en caso de que se requiera. La sugerencia, es mantener la planimetría aprobada, para poder dar continuidad al proceso.

Adicional a ello, se señala la ocupación de nuevos espacios públicos, estas son transitorias, o no definitivas, y se encuentra dentro de los linderos, y no ocupan el espacio público, llevándose a cabo infracciones urbanísticas, y quien debe hacerse cargo es la inspección de policía.

Lo que se concluye de este caso, es que se debe mantener la estructura urbana, recordando que los actos administrativos, quieren reconocer los límites de lo privado con lo público, lo importante es que no haya una modificación urbanística. Se entiende la necesidad dentro del concepto, las observaciones de vulnerabilidad y riesgo, SDP, no cree que sea necesario cambiar el plano de loteo.

Al respecto IDIGER, en voz de Angélica Portilla, hace una presentación en la que presentan las características del sector, indicado, que hicieron visita el 12 de julio del 2024, y señala que la cartografía tiene más de 5 años. Hacen un registro de las diferencias encontradas, relacionadas con edificaciones nuevas, o edificaciones con hasta 5 pisos, diferencia en las orientaciones de los predios y subdivisiones de hasta 7 diferentes divisiones y en otros predios, Otra duda que surgió esta relaciona con la inclusión de las vías entre calle 127 f y carrera 84c. esta zonificación se conserva, el polígono está caracterizado en una amenaza media, sin embargo, para la categorización de vulnerabilidad y riesgo, el concepto realiza evaluación a nivel de predio, por lo que no es posible generar el concepto en razón a que no existiría una alternativa idónea que permita evaluar las vivienda de manera unificada en lo relacionado con vulnerabilidad física y se tendría que llegar a establecer como mayorar o promediar la vulnerabilidad, cuando lo evidenciado en campo son estructuras independientes y cuya respuesta a la solicitud de la amenaza es distinta en cada caso, .

Dayana Higuera señala que la realidad es que la comunidad ha seguido construyendo, además señala que

los actos administrativos, no generan titularidad, pues no es resorte de esta entidad, y recuerda que solicitar una nueva cartografía implicaría volver a iniciar el proceso. Es necesario, encontrar un punto medio, por lo cual se hace la sugerencia de hacer ajustes en color sepia, y revisar la orientación de los predios, para poder llegar a un acuerdo.

IDIGER señala que en algún momento intento realizar una subdivisión, pero, mientras esa subdivisión no quede en el plano, no puede generar el concepto, porque esos son parámetros para poder caracterizar la vulnerabilidad y riesgo, debido a que la metodología no lo permite, sin embargo dichos conceptos presentado con subdivisiones fue requerido para adenda por parte de Secretaria de Planeación dado que no resulta permitente que para la emisión del CT se realicen modificaciones sobre la cartografía oficial

Alejandra Roza comenta, que la manera de solucionar la inquietud es poder aceptar la sugerencia que Dayana Higuera propone, pues no hace una afectación catastral, pero, si les permite evidenciar las construcciones dentro del plano y esto le permitiría a IDIGER, generar el concepto. Todo esto con el fin de no volver a iniciar el trámite, teniendo en cuenta que está muy adelantado. La demarcación de las construcciones se haría entre SDHT Y SDP.

IDIGER, comenta que desde el punto de vista de amenaza no hay problema, la situación es cuando se va a establecer la vulnerabilidad, por ejemplo, el lote 15 de la manzana 2, presenta 7 divisiones, es decir 7 construcciones, en ese caso existe una gama de vulnerabilidad, pero como se nombra esa vulnerabilidad al predio, se tendría que sesgar el análisis y matemáticamente no se puede establecer este criterio.

Dayana recuerda la propuesta, hacer la división de las construcciones y que IDIGER, pueda referirse al predio y poder hacer como una subtabla en términos de construcción para que se identifique la vulnerabilidad de ellas, sin afectar la división de predios, a modo de conjunto con interiores. En este momento no existiría otra forma.

Darwin Ortiz, señala que se puede hacer, siempre y cuando se allegue esa identificación en el plano y de esa misma manera IDIGER, respondería en esos términos.

Dayana concluye que no se van a reconocer subdivisiones de predios, porque es un tema jurídico, pero si se puede hacer la diferenciación de las construcciones en color sepia, no se hará diferenciación de interiores en un cuadro aparte, para que no se suponga que la subdivisión esta incorporada dentro del plano.

Darwin Ortiz interviene indicando que IDIGER, puede hacer el análisis, siempre y cuando venga la identificación de la construcción, pero si no puede establecerse en el cuadro de áreas, no se pueden pronunciar en el concepto, porque no se va a interpretar sobre ninguna construcción, porque a futuro, no se podría dar una certificación, en caso de que un ciudadano, lo solicitara. En ese sentido, IDIGER, no podría aceptar la solicitud.

Alejandra comenta, que teniendo en cuenta el panorama, es muy difícil plantear una priorización de un expediente de este tipo, y adicional de ello, no se puede garantizar que las construcciones se mantengan, y en este sentido, no se puede dar prioridad a estos expedientes con observaciones de cartografía, indicando que desde el Distrito, si se podría manejar, dejando las claridades del año de la cartografía, para salvaguardar lo que menciona IDIGER en términos de conceptos y la realidad es que situaciones como estas siguen sucediendo en los barrios que han sido legalizados, e invita a IDIGER a reconsiderar las situaciones para poder manejar de alguna manera. En caso de mantener la decisión es importante dejar claridad que este barrio no podrá ser priorizado en esta administración.

Dayana, al respecto, aclara, que el problema es que no se pueden dejar las subdivisiones en el cuadro de

áreas, porque sería como hacer un reconocimiento explícito y eso no se puede hacer. Y reitera la solicitud de revisar una posibilidad de salvaguardar al distrito, frente a las solicitudes que permanentemente se hacen por el Concejo. Adicional a ello, muchos de los casos de formalización urbanística, presentaran esta situación.

Darwin Ortiz comenta que es importante dejar claro, que no es que no se quieran pronunciar frente a esta situación, pero a futuro les generará problemas como los expuesto en los apartados anteriores, además que no se puede generar un concepto actual, sobre un plano desactualizado y presenta riesgos técnicos - jurídicos para las entidades.

- **Meissen I**

Sobre este caso, no se ha recibido un concepto de IDIGER, pero es importante conocer la situación de este desarrollo, lleva más de 8 años en la SDP, este es un sector que tiene algunas dificultades relacionadas con el río Tunjuelo y acueducto, es un asentamiento bastante desarrollado, este caso, esta priorizado para acto administrativo, pero se requiere saber cuál es la mirada que IDIGER tiene frente a este caso.

Harold Hernandez de IDIGER, realiza la presentación del proceso de concepto y comenta que la principal amenaza es por inundación, y desbordamiento del río Tunjuelo y por último el rompimiento de Jarillón, para este caso, el IDIGER, tiene contratada una consultoría cuyo objeto corresponde a “*Realizar la evaluación y zonificación detallada de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación para el río Tunjuelo en la ciudad de Bogotá D.C; así como establecer las medidas de reducción a este fenómeno amenazante*”, la cual espera termina su ejecución en el primer semestre de 2025 y en este sentido , se podrá generar el concepto con las precisiones del caso una vez se cuente con este insumo.

Con anterioridad se habían obtenido unos conceptos previos, en 2015, se realizó el primero, posteriormente, en 2022, se sacaron 5 predios y en 2024, se solicita que se adicione los predios que se habían sacado anteriormente. Las inconsistencias que se presentan en la cartografía afectan la vulnerabilidad de los predios. En donde se quieren incorporar los predios, la cartografía ha cambiado, porque se siguen construyendo nuevos predios, ya no son 5, son alrededor de 8. Esta es una situación similar a la del desarrollo de Guillermo Núñez.

Dayana señala, que frente a la cartografía que muestra lotes vacíos y a lo que ahora tienen una ocupación no hay ningún inconveniente en realizar el señalamiento, el tema de la vía es una vía proyectada.

Gabriel de SDP, comenta que frente a la manzana que se excluyó en la última, se detectó que, en el estudio urbanístico, hacia parte del barrio México II. La intención era enviar el plano con las correcciones pertinentes, para lo cual se debe dejar la anotación en la resolución que esa manzana hace parte de México II. Frente a la manzana 6, se presentan afectaciones por el concepto de EAAB y de SDA.

Dayana concluye, que frente a los lotes vacíos, se puede señalar la ocupación, frente al caso de la vía, en los planos están puestas las situación de hecho y las proyecciones, si bien la vía no está construida, se debe dejar la claridad del uso de ese espacio, suelo de protección de acuerdo a concepto de la SDA y por último en relación a las manzanas que se han excluido, se indica que se pueden reunir los ingenieros de SDP e IDIGER, para poder precisar cuál es el plano con el que se debe trabajar el concepto.

Darwin Ortiz , señala que En el punto de desarrollo actual de la consultoría, se encuentra el IDIGER a la espera de la definición de los escenarios posibles de análisis que deberá determinar la Secretaria Distrital de Planeación, Cabe resaltar que el estudio que se desarrolla tiene dentro de sus alcances establecer la viabilidad técnica de implementación de la actuación estratégica reverdecer del Sur, para lo cual es

fundamental establecer como se incorporan los resultados de futuros análisis en lo relacionados con la cuenta alta del río Tunjuelo (zona rural de Bogotá y zona de competencia de la CAR Cundinamarca) Dayana señala que el acto administrativo será por POT 190, para que los temas de legalización no se detengan por temas jurídicos, lo que se habló con ambiente es que se saque con la resolución vigente de ronda, justo para que no suceda lo de Guillermo Núñez.

- **Villa Juliana**

Es un caso en evaluación en conformación de expediente, porque tiene observaciones jurídicas, específicamente, es el concepto de 2021, no tiene auto de inicio, entonces se requiere una actualización del concepto. Se han hecho varias veces los levantamientos, entre 2020 y 2024, hay un cambio de densificación, lo que se encuentra en los recorridos, que hay construcciones sobre espacio público vías, diferencias en orientación de lotes, construcción sobre espacio público zonas verdes, subdivisión de predios. En el concepto de IDIGER, se evidenció amenaza de alto riesgo no mitigable, y en la actualidad se observan gran número de predios que fueron construidos posterior a la generación de dicho concepto.

Este expediente será devuelto, porque hay temas jurídicos, pero se debe hacer una actualización de conceptos, razón por la cual se pone sobre la mesa, para escuchar la posición de las entidades.

Juan Carlos de SDP señala la preocupación de 182 predios que están en amenaza alta, y debe pensarse en el reasentamiento de estos predios.

Alejandra, indica que no se puede asegurar que la dinámica de la ciudad no cambie, en este momento, no se tiene el presupuesto, para hacer una actualización de plano, por lo cual no será priorizado pronto, la dinámica de este desarrollo no va a cambiar, debido a que los habitantes del sector cambian constantemente la ubicación de los predios. La sugerencia es suspender con alguna figura legal, entendiendo la dinámica de este sector.

Lina de SDHT, comenta, que en el anterior comité se había señalado que se iba a poner una fecha de delimitación para continuar con el proceso de legalización, porque, de lo contrario, no se podría finalizar el proceso, para lo cual sugiere, que la fecha debe ser la del plano aprobado, y continuar así con el proceso, a menos de que suceda una situación que realmente presenta un cambio sustancial en el desarrollo, que cambie notoriamente el plano aprobado.

Darwin señala la importancia de no desconocer el concepto ya emitido, ya que esos lotes sin construir están marcados con amenaza alta no urbanizable, así no se haya materializado la resolución del IDIGER. Si se actualiza, se abre una puerta a que el desarrollo de zona de alto riesgo se urbanice. En ese sentido, no se cree que sea relevante la actualización del concepto. Y se indicaría que no aplica reasentamiento, sino acción policiva para desalojo.

Gabriel, precisa lo que señala Darwin, al indicar que, los que están en esos suelos protegidos por riesgo, deben estar recomendados para reasentamiento, en ese caso lo que se debe hacer es una acción policiva. Como autoridad técnica, se dan las recomendaciones, para proteger los bienes y las propiedades de las personas.

3. Estudio Río Tunjuelo

Lina solicita un contexto más amplio sobre los escenarios que IDIGER, presenta respecto al río Tunjuelo.

Al respecto Darwin, hace la presentación el primer escenario es el río Tunjuelo con la adecuación hidráulica que

hizo el acueducto en 2018, con base en esa labor se hizo la redistribución urbanística de Reverdecer sur, pero esta condición fue demandada, ya que no incluye el Meandro Carrillo. Esto debe ser actualizado, de acuerdo con esa demanda y dicha situación debe ser abordada desde el estudio que en la actualidad desarrolla el IDIGER Al respecto se informa que la consultoría, está haciendo el análisis de amenaza con el cause actual, pero como Distrito se está sujeto a definir, si se va a involucrar el Meando de Carrillo y eso cambiaría la distribución d de la actuación estratégica Reverdecer del Sur. Las condiciones pueden variar significativamente las condiciones del rio Tunjuelo y por tanto el acotamiento de la ronda y el acotamiento de las zonas de amenaza de riesgo de este, y por lo tanto, afectaría el concepto que se requiere por ejemplo para el barrio Meissen I.

Lina, pregunta si realmente SDHT tiene que ver algo con esa actuación estratégica de reverdecer del Sur, o si es con RENOBO. La intención es averiguar qué entidad está a cargo para que así, errar el estudio de amenaza de la zona y de esta manera comunicarnos cual es la afectación para Meissen.

A lo que Lina se compromete, a hacer la averiguación en la entidad, y darle una respuesta de quien es, o comentarle la información que se encuentre al respecto,

Adicional señala que, en la Administración anterior, a la luz del POT, se crearon unos lineamientos para la formulación de las actuaciones estrategias, y SDHT, participó en la actividad, no obstante, esto no implica que desde esta Secretaría estén priorizadas, por lo cual le responderé en los términos de la información que se encuentre.

Pero aclara, que estas situaciones no pueden seguir afectando los procesos de legalización, por lo cual se debe tomar una decisión y que sea la determinante para el área de Reverdecer del sur, ahora, en el POT se tienen lineamientos de estas actuaciones estratégicas.

Darwin Ortiz , señala, que como existe una demanda relacionada con el Re-alindamiento del Rio Tunjuelo, se deben revisar las implicaciones jurídicas, además, que no hay claridad en el panorama que se debe tomar para hacer el análisis de riesgo, adicional a ello, se debería tomar toda la cuenca del río, incluyendo la parte rural, sin embargo, la CAR, no tiene priorizado el proceso y la EAAB, no tiene estimado entregar los recursos para esta actuación, así las cosas, el acotamiento no estaría antes de tres años.

Dayana señala que, se tienen los acotamientos antes de la demanda, son conceptos del 2019, y es lo que señala SDA, no es el único barrio que se tiene, pero es importante tener una solución, para no dejar el proyecto urbano, teniendo en cuenta el escenario actual de la zona.

Finaliza la reunión a las 12.30pm.

Icono	Decisión
	<p>Las decisiones que se tomen frente a los análisis de riesgo deberían permitir el avance de los procesos de legalización teniendo en cuenta que el crecimiento de la ciudad es Dinámico todo el tiempo.</p>
<p>Síntesis: Las condiciones de amenaza de los territorios afectan la generación de los conceptos, en términos de la dinámica de crecimiento de los territorios.</p>	

#. Compromisos

Compromisos	Nombre responsable	Entidad	Observaciones
1. Indagar sobre qué entidad maneja las actuaciones estratégicas que afectan el proceso de análisis de riesgo de la cuenta del río Tunjuelo y compartir la información con IDIGER	Lina María González	SDHT	
2. Reunión entre SDP e IDIGER para revisar el barrio Meissen I, y la cartografía final para expedir el concepto técnico por parte de IDIGER una vez se culmine el estudio del río Tunjuelo.	Dayan Higuera – Darwin Ortiz	SDP- IDIGER	

Conclusiones

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

En constancia se firman,

Quien preside la instancia:



Dayana Higuera Cantor
Subdirectora de Mejoramiento Integral
Secretaría Distrital de Planeación

Quien ejerce la Secretaría Técnica:



Lina González Botero
Subdirectora de Barrios
Secretaría Distrital del Hábitat

Proyectó: Luisa Fernanda Montealegre Toro – Contratista Subdirección de Barrios
Revisó: Diana Alejandra Rozo Corona – Contratista Subdirección de Barrios