

Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística

ACTA No. 004 DE 2024
SESIÓN EXTRAORDINARIA

FECHA: 04 de diciembre de 2024
HORA: Desde las 9:00 a.m. hasta las 11:30 p.m.
LUGAR: Presencial

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Lina María González	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	Subdirectora de Barrios	Secretaría Distrital de Hábitat

INVITADOS:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Michel Ortiz	Profesional social	CVP	X		
Yamile Castiblanco	Asesora de despacho	CVP	X		
Jenny Rodríguez	Arquitecta	CVP	X		
Mario Gómez	Abogado dirección Jurídica	CVP			
Luis Eduardo Salamanca	Profesional	EAAB	X		
Johan Rivera	Director zona 3	EAAB	X		
Armando Arenas	Profesional	EAAB	X		
Duván González	Profesional	SDP	X		
Luis Eduardo Salamanca	Profesional	EAAB	X		
Luis Armando García	Gerencia de información	Catastro	X		
Edgar Estiven Español	Subgerencia de información física y jurídica	Catastro	X		
Eduard Larrea	Profesional	SDHT	X		
Luisa Montealegre	Profesional	SDHT	X		
Leonardo Arenas	Comunidad		X		
Laura Carmenza Feticua	Comunidad		X		
Brayan Arenas	Comunidad		X		
Ana Graciela Alfonso	Comunidad		X		
Miriam Fanny Cortez	Delgada Concejo	Concejo			

ORDEN DEL DÍA:

- 1. Verificación del Quorum.
- 2. Caso Calvo Sur (La Gallera), Localidad de San Cristóbal.
- 3. Propositiones 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, delegada de la Secretaría Distrital de Hábitat
- Dayana Higuera Cantor, delegada de la Secretaría Distrital de Planeación

Y se realiza la presentación de los demás asistentes invitados a la reunión.

2. Caso Calvo Sur (La Gallera), Localidad de San Cristóbal.

La subdirectora Lina, inicia la reunión señalando que el propósito de los procesos que se desarrollan en la SDHT, en este caso el proceso de Legalización es garantizar que los ciudadanos tengan una vivienda digna, ahora bien, el plano aprobado mediante la resolución de legalización no concuerda 100% con la realidad, así las cosas, se han venido desarrollando mesas técnicas con entidades como acueducto, catastro, la CVP, que nos permita identificar alternativas para llegar a una solución.

Uno de los caminos analizados es que cada uno sea copropietario y establecer una Propiedad Horizontal, esto implicaría que todos serían dueños de las áreas comunes, y también responsables de dichos espacios, de manera que los servicios públicos que estén dentro de lo que sería esta propiedad Horizontal estaría a cargo de cada uno de los copropietarios.

Uno de los ciudadanos asistentes a la reunión, comenta que ellos han hecho las averiguaciones pertinentes frente a los costos, beneficios y requisitos para constituirse como propiedad Horizontal, sin embargo, recuerda la Resolución que dio legalidad al barrio y menciona hacer una negociación hacia la propiedad Horizontal, cuando se tiene la titulación, pero en este caso, el predio es de la CVP y los vecinos solo tienen la posesión del terreno.

Señala también la importancia de que la secretaria de Ambiente participe en la reunión, debido a una situación que se presenta con un árbol que está dentro del barrio y que la presencia de este afecta el desarrollo de las obras relacionadas con servicios públicos.

Agradece el desarrollo de la mesa, y recuerda la importancia de que estas mesas se sigan desarrollando y la comunidad sea invitada, de la manera que se hizo antes de que saliera la resolución de legalización.

Comenta que es importante apelar a la fuerza de voluntad de la mesa, para poder resolver los problemas jurídicos, catastrales y sociales que se presentan en el barrio.

La ciudadana Laura, señala que esa resolución lo único que logró fue que ya no fueran nombrados asentamiento informal, y comenta, que no todas las personas tienen condiciones dignas, además de comentar las distintas problemáticas que surgen al interior del barrio, por no contar con las redes de acueducto adecuadas y esto ha permanecido por más de veinte años

La subdirectora Lina comenta, que la situación que ella manifiesta es conocida por las entidades presentes, por lo cual se han desarrollado distintas mesas de trabajo, y explica también que la resolución de legalización permite que en los planos oficiales de la ciudad aparezcan incorporados esos barrios que en algún momento fueron asentamientos informales, mientras no se desarrolle el proceso de legalización, no son evidentes para el distrito, es decir, que el trámite de legalización hace las veces de licencia de urbanismo y la norma exige, que para legalizar un asentamiento, se pueda garantizar que haya una adecuada prestación

de servicios públicos y revisar las alternativas, para elegir la mejor manera de solucionar la problemática.

Ahora bien, señala que como está el territorio, no se pueden instalar las redes de acueducto y alcantarillado debido a lo que exige la norma y esto es un metraje mínimo, para que el acueducto pueda ingresar y realizar las instalaciones necesarias, como no es viable, la alternativa que se ve posible es la de constituirse como una Propiedad Horizontal.

Los delegados de CVP, comentan que es claro que han pasado muchos años y no se ha logrado solucionar, sin embargo, comenta que a partir del POT, Decreto 555 del 2021, permite iniciar la titulación del barrio teniendo en cuenta la manzana catastral, lo que significa que ese sector queda incluido en un sector consolidado. Al hacer la visita de la manzana catastral, se evidencia que los planos no coinciden con la realidad, por lo que se hace necesario realizar una actualización de la manzana catastral, y partir de ahí para trazar una ruta que permita tomar decisiones y llegar a un buen fin.

El anterior POT, no permitía hacer un tratamiento por manzana catastral, lo que ha hecho que se pierda recursos y tiempo, pero con la apertura que da el POT actual, permite este tratamiento, pero se debe actualizar, para que los linderos y límites de cada lote sean los reales.

Se comenta que, en la reunión del 8 de noviembre, se propuso realizar la actualización catastral, debido a que en la visita realizada unos meses atrás la realidad del territorio no se ajusta con el inventario catastral, y se habla de las entradas que tienen acceso al barrio, una de ellas, solamente permite el ingreso a una unidad residencial, lo cual ha dificultado la actualización en las visitas que se han hecho. Por ello, lo que se solicita es que cuando Catastro vaya a realizar la visita para actualización, se cuente con la compañía de la comunidad presente y por supuesto de la CVP.

La comunidad, manifiesta que es importante tener en cuenta que allí solo habitan 17 familias, 17 predios y las carpetas con estos documentos reposan en la CVP, y comenta de un asunto judicial de un lote que esta junto al barrio, y pregunta que si estará en el plano.

La CVP, comenta que esos predios van a estar dentro del análisis y se incorporarían como espacio público, ya que el dueño de ese espacio es el DADEP.

Intervienen los delegados de Catastro distrital comentando que el reconocimiento de la manzana catastral se da en el marco del Decreto 555 y determina que alguna de las manzanas de la ciudad pertenece a suelo consolidado y que por la carencia de un tema urbanístico se acude a esta figura para desarrollar las acciones que corresponden.

En segundo lugar, para poder reconocer la manzana catastral, se debe fundamentar en el principio de la realidad física. Catastro tiene un inventario formal e informal, pero que dé cuenta de la realidad física, para que, de manera consecuente, sea por vía administrativa o judicial el ciudadano pueda acceder a la titularidad, por eso se tiene el CHIP a la mejora.

A partir del levantamiento topográfico que existe se va a trabajar para verificar que el ciudadano que aparece en catastro coincida con el nuevo inventario catastral.

CVP, señala que el levantamiento topográfico que con el que se cuenta, la información que catastro tiene registrada por las mejoras existentes y la verificación de sitio se debe realizar una confrontación, para determinar la manzana catastral. En este sentido, se solicita a la comunidad, que haga el acompañamiento para realizar la visita de verificación. Señala que este es el piso de proceso que permita tomar decisiones, ya sea que se mantengan las acciones planteadas en la resolución o que se tome la decisión de constituir la Propiedad Horizontal, sin embargo, es importante tener en cuenta que se está en cierre de año y estos procesos son afectados por procesos contractuales, Sin embargo, se propone realizar una mesa de trabajo,

para desarrollar un ejercicio organizado y planteado que arroje resultados óptimos.

La comunidad, manifiesta su preocupación por trabajar sobre otros planos, o planos nuevos, y nuevamente mencionan la poca atención que se le ha dado al árbol, por lo cual solicita pequeñas reuniones, para ir evaluando las distintas problemáticas que se presentan al interior del barrio. Por lo que se les aclara que solo hay un plano sobre el cual se ha venido trabajando, es decir que a partir del precepto normativo que existe, se va a realizar la actualización del plano, porque empezar de cero no es una alternativa.

La subdirectora Lina, señala, que justamente el comité tiene como propósito, tratar casos especiales de cara a todas las entidades para la toma de decisiones en todos los casos.

La comunidad pregunta, que si a pesar del POT, el Acueducto seguirá pidiendo los metros que se mencionaron anteriormente para realizar la instalación de las redes y comenta sobre unos conjuntos residenciales que están construyendo y ese sector no tiene alcantarillado.

Al respecto EAAB, señala que la norma técnica NS139, regula esos criterios que permitan garantizar la maniobrabilidad de las maquinas que deben ingresar a territorio para hacer las obras. Y señala que la EAAB, había dejado unos recursos para realizar esas acciones, en vista de que no se logró, lo que se hizo, fue realizar obras entorno al barrio y comenta, que si no se da la adopción de las condiciones que se dejaron en la resolución, pues se deben realizar la verificación de otras soluciones. En el marco de la propuesta de propiedad horizontal, el acueducto dejaría un nicho, del cual se pueda conectar los medidores para cada familia, pero, las redes internas deberán ser financiadas y mantenidas por cada ciudadano que haga parte de esa unidad de vivienda; en cuando al alcantarillado, el punto de conexión estaría listo.

Con respecto a la construcción que están realizando, ellos deben cumplir con requisitos como una licencia urbanística, curaduría, y es el constructor el que hace toda la red de acueducto y alcantarillado, con el acompañamiento de acueducto para que no se afecte ninguna construcción existente en el sector de la obra, pero es un tratamiento que realiza la empresa privada.

La comunidad manifiesta que, con respecto a la servidumbre, surge la necesidad de generar espacios, para construir las cajas de inspección, entonces dicho plano, será modificado, el ingeniero Carlos de CVP, señaló que desde allí se presentaría una propuesta para que la comunidad apruebe o no el plano.

La comunidad, presenta una inquietud, frente a un lote vacío que se encuentra junto al barrio, ellos están pagando impuestos de ese lugar y aclaran nuevamente que son 17 familias las que viven allí.

Al respecto, catastro distrital, le aclara que los impuestos que las familias pagan son sobre las mejoras, porque la propiedad del terreno es de la CVP, ese lote, no tiene nada que ver en el proceso de titulación, pues se hace sobre las viviendas construidas, luego, se deberá unificar la mejora con el terreno en catastro. De la manera como está conformada la manzana, solo se identifican las servidumbres, las construcciones levantadas y los espacio que son propiedad del DADEP.

Con el inicio de la titulación de los predios privados se realiza el saneamiento del espacio público. Se aclara que la Resolución, aunque existe, no se va a tener en cuenta, debido a que el tratamiento actual será por manzana catastral, y el insumo para la actualización catastral es el levantamiento topográfico que tiene CVP. Es decir, se aplica la excepción que presenta el POT, no se deroga ninguna, solo son dos opciones que se presentan para aplicar una u otra.

Se solicita a CVP, que envíe el levantamiento topográfico a catastro, para que se pueda hacer un diagnóstico de la información para hacer el ejercicio, y planear las acciones que se van a realizar el próximo año, pues es importante tener en cuenta que en este momento catastro está realizando un cierre, para poder entregar a

la ciudad todo lo relacionado con el impuesto catastral del año 2025.

Se convocará comité extraordinario para el 18 de diciembre, y estarán invitados Caja de Vivienda Popular, Catastro y la comunidad, que acompañó el presente comité.

Finaliza la reunión a las 11.00 am.

Icono	Decisión
	Realizar un comité extraordinario el miércoles 18 de diciembre de 2024
Síntesis: Durante el comité se contextualizó la situación de barrio Calvo Sur (La Gallera), y presentó a la comunidad las opciones y se determinó que para iniciar se debe realizar una actualización catastral de la manzana catastral	

#. Compromisos

Compromisos	Nombre responsable	Entidad	Observaciones
1. Enviar levantamiento topográfico a Jenny Carolina Rozo, Gerente de información de Catastro para realizar diagnóstico.	Caja de Vivienda Popular	Caja de Vivienda Popular	La información debe enviarse el día 3 de noviembre de 2024
2. La comunidad acompañará el ejercicio de verificación que realizará catastro con acompañamiento de CVP	Comunidad delegada	Comunidad	
3. Caja de vivienda popular, en el próximo comité, realizará una presentación de lo que son Predios en condición de Propiedad Horizontal	Caja de vivienda Popular		

Conclusiones

Se agradece a las entidades asistentes su valioso apoyo.

En constancia se firman,


PRESIDENTE
DAYANA ESPERANZA HIGUERA CANTOR
Subdirectora Mejoramiento Integral - SDP


SECRETARIO
LINA MARIA GONZALEZ BOTERO
Subdirectora de Barrios -SDHT

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