

Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística

ACTA No. 003 DE 2024 SESIÓN EXTRAORDINARIA

FECHA: 08 de noviembre de 2024
HORA: Desde las 10:00 a.m. hasta las 12:30 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	CVP	X		
Yamile Castiblanco	Profesional	CVP	X		
Jenny Rodríguez	Profesional	CVP	X		
Inés Guantiva	Profesional	EAAB	X		
Johan Rivera	Director zona 3	EAAB	X		
Duván González	Profesional	SDP	X		
Luis Eduardo Salamanca	Profesional	EAAB	X		
Alejandra Moreno	Profesional	Catastro	X		
Alejandra Rozo Corona	Contratista Legalización	SDHT	X		
Luisa Montealegre	Profesional	SDHT	X		

ORDEN DEL DÍA:

- Verificación del Quorum.
- Caso Calvo Sur (La Gallera), Localidad de San Cristóbal.
- 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

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

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

Jenny Rodríguez de la Caja de Vivienda Popular, comenta que en la actualidad la subdirección de urbanización y titulación tiene a cargo un desarrollo, llamado Clavo Sur la gallera, del cual tiene conocimiento también el Acueducto de Bogotá.

El predio está ubicado entre la calle 7 y la calle 7^a y carrera 1 y carrera 1b, compuesta por 17 predios, hace aproximadamente 20 años. Algunas de las viviendas son materiales prefabricados y otras en construcciones en materiales definitivos, pero no cuenta con construcciones sismo resistentes, sino que en el transcurso del tiempo lo van construyendo. Este predio, fue entregado a la CVP, por parte del DADEP en el 2006, con el fin de poder iniciar la titulación de los 17 predios.

Para ingresar, lo hacen por la carrera 7 y es un corredor peatonal de 1.50 cm de ancho, ese corredor es el que lleva a las viviendas y al final, llegando a la cra.7c, se encuentra predios del DADEP. En el momento en el que se desarrollaron las mesas, con el fin de que la EAAB, se logró acordar con las familias que algunos de los predios retrocedieran con el fin de dar un espacio mínimo 4.50 cm, para poder llevar a cabo los procesos de obra civil que desarrolla la empresa.

En 2015, se llegó al acuerdo con la comunidad, para hacer los retrocesos, por lo cual la CVP, decidió vincularlos a los procesos de titulación de predios, razón por la cual se legaliza el barrio con la aprobación del plano urbanístico No. SC326402 del 28 de octubre de 2015 y resolución 1661, donde se evidencia el retroceso de las casas, unas se eliminan y se reubican en la parte superior del desarrollo, con los dos lotes del DAEP, se diseña un parque y una zona verde y se dejan unos compromisos, en los cuales se autorizaba a la CVP, para adelantar los trámites contractuales para llegar al desarrollo de lo que se había condicionado en dicho acto administrativo.

Entre las obras a desarrollar está el retroceso de las casas, en 2015, la CVP, saca una licitación para hacer el diseño y el proceso queda desierto, se divide la propuesta en diseño y en obras y en 2016, primero el proceso para los estudios, pero declarado con incumplimiento, la obra, no se pudo contratar. El contratista generó unos productos y al revisar en el terreno, se ajustan a la realidad del territorio. En la actualidad, el contratista está en proceso Jurídico, por el incumplimiento del contrato.

La comunidad nuevamente, solicita a la CVP el cumplimiento, especialmente, porque el alcantarillado es provisional y 5 viviendas estaban desaguando por unos predios que no son propios y genera emergencias sanitarias, se eleva la consulta al acueducto, y esta entidad se compromete a realizar un diseño y levantamiento para hacer el desagüe por la calle 7c, que es donde se encuentra actualmente la red de aguas residuales. El acueducto, pasa el diseño, la CVP saca un proceso licitatorio y este se desarrolla en el año 2023, logrando subsanar la emergencia sanitaria.

Con el cambio de administración la comunidad nuevamente solicita la titulación de los predios, para poder vender, construir, conseguir subsidios; en 2015 se hizo un desenglobe de acuerdo con el plano urbanístico y la resolución aprobada., pero, el predio sigue apareciendo a nombre de la CVP.

En 2024, la CVP, con el fin de retomar el trámite de titulación, realiza un acercamiento con la comunidad y esta se retracta del retroceso propuesto en el 2015, y solicitan se tenga en cuenta la realidad del barrio para la titulación predial.

La CVP, aclara que con los servicios que se tienen en el barrio se puede titular, no obstante, existe ya un desenglobe, se manifiesta que se puede retroceder este desenglobe y hacer las divisiones de acuerdo con la realidad del territorio, sin embargo, no podría tenerse en cuenta la resolución del año 2015.

En este momento la comunidad cuenta con Servicios Públicos y alcantarillado, tienen 4 contadores y las familias se abastecen de ahí, y esto ha generado un conflicto interno entre las familias. Con el POT, el barrio ha quedado en sector consolidado y se puede trabajar con la manzana catastral para iniciar la titulación, sin embargo, la manzana catastral no coincide con la realidad y se debe actualizar por parte de Catastro. En CVP, se tienen los insumos del contratista y estos si coinciden, el territorio permanece de la misma manera como ha estado durante años.

Adicional a ello, se presenta una problemática con los títulos de propiedad, los propietarios actuales ya no son los mismos o son adultos mayores, o por otras condiciones tienen que cambiar de lugar de residencia, por lo tanto, en muchos casos, los adjudicatarios no son los iniciales.

EAAB manifiesta que en 2014, por solicitud de un concejal, acueducto se reunió con la comunidad y se acordó con la comunidad, el espacio de los 5 metros que se requieren y la comunidad firmó, no se está avanzando desde hace 14 años, se necesita encontrar una solución que permita avanzar. Es importante tener en cuenta que las condiciones técnicas de acueducto no cambian, porque están reguladas por la norma NSC131 del EAAB, en este momento, físicamente no es posible.

Es necesario explicarle a la comunidad que para acceder a servicios público y a la titularidad, deben mantener los compromisos, porque si lo hacen individual, no lograrán tener los beneficios.

La alternativa desde EAAB, es mantener los acuerdos vigentes de legalización o se presenta la propuesta de una unidad residencial cerrada, como propiedad horizontal, pero la comunidad, debe hacerse responsable de todos los servicios, sistemas de drenaje y redes internas, como una unidad habitacional.

No se puede dejar de lado, que los acuerdos no se cumplieron, con respecto a la unidad de propiedad horizontal, es importante tener en cuenta que tendrían otras obligaciones, como el cuidado de áreas comunes, tener representación legal y demás. En algún momento se propuso a la comunidad la reubicación, pero algunos no lo aceptaron. Como Distrito se han dado todas las opciones posibles, pero, es necesario, que la comunidad también se haga responsable de los compromisos.

SDP, aclara que la resolución de 2015 está vigente y no es posible derogarla, otra preocupación que surge es referente a las obras civiles de la Resolución vigente, cuáles serían las implicaciones jurídicas, porque ya no sería un barrio legalizado, sino un conjunto residencial, además porque el plano legalizado tiene diferencias con la realidad del barrio.

La solución sería dirimir las diferencias, a través del Reglamento de propiedad horizontal, definir lo que es espacio público, sin embargo, la dificultad se presenta en la diferencia de la realidad con el plano de la resolución.

Se habla de la situación de desenglobe jurídico, es decir existen 17 folios de matrícula y existen linderos

que no coinciden con la realidad física, los predios jurídicos existen, ese desenglobe habría que resiliarlo, para cancelar esos folios.

Catastro indica que, lo primero que se debe hacer es actualizar las áreas y los usos de cada mejora de la manzana catastral por parte de Catastro para que coincida con la realidad. Sería una modificación de construcción o una incorporación de construcción de mejora, se debe hacer visita al terreno, verificar las condiciones, tomar medida y verificar la construcción de cada una de las mejoras.

Esa actualización no se logaría realizar este año, Catastro se compromete a revisar la priorización para el 2025, tomando como insumo el plano que tiene la CVP y sobre eso se hace la transferencia de la vía.

Se mantiene la recomendación de resiliar la matrícula que tiene 17 folios, para que cuando se realice la visita, la realidad se ajuste a lo que se evidencia en los documentos de verificación, como primera acción, para ello, se necesita encontrar las razones jurídicas, para que Registro, no presente objeciones a la solicitud.

Desde EAAB, solicitan tener en cuenta el uso del corredor, si es peatonal o público, para que a futuro no toque deconstruir redes. En propiedad horizontal, son ellos los que se encargan de todas las redes. Se aclara que ese corredor es de uso común, pero privado. En la manzana catastral no tiene nomenclatura. Con el POT, este territorio, fue beneficiado porque antes se encontraba como mejoramiento integral.

Esta mesa tiene como resultado unas propuestas que se le van a presentar a la comunidad.

Se concluye que, CVP: realizará el proceso de resiliación del englobe, se hará por acto administrativo y se realizará en el mes de diciembre, también se encargarán de realizar la convocatoria para la reunión con comunidad y enviarán el plano a catastro.

Catastro realizará programación interna para establecer un plan de trabajo y tenerlo listo para presentarle a la comunidad. Dicho plan a favor de la actualización de la manzana catastral, para inicios del 2025.

Por parte de la EAAB se pide que quede claro a la comunidad que Acueducto ha estado presto a realizar las acciones pertinentes de acuerdo con las decisiones que tome la comunidad,

El DADEP, señala que es importante dejar una servidumbre, en los predios de DADEP, como la figura de bien privado de uso común,

Finaliza la reunión a las 11.00 am.

Icono	Decisión
	Realizar una reunión con la comunidad, para socializar las conclusiones resultantes de este comité
Síntesis: Durante el comité se contextualizó la situación de barrio Calvo Sur (La Gallera), y se revisaron las posibles acciones para resolver las necesidades manifestadas por la comunidad.	

#. Compromisos

Compromisos	Nombre responsable	Entidad	Observaciones
1. Resiliar el desenglobe que da lugar a los 17 folios en diciembre	Caja de Vivienda Popular	Caja de Vivienda Popular	
2. Citar a los representantes de la comunidad a una reunión en la que se le comunique las propuestas, resultado de este comité.	Caja de Vivienda Popular	Caja de Vivienda Popular	
3. Realizar el plan de trabajo para iniciar acciones de actualización catastral a partir del año 2025.	Unidad Administrativa de Catastro Bogotá.	Unidad Administrativa de Catastro Bogotá.	

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,

PRESIDENTE



DAYANA ESPERANZA HIGUERA CANTOR
Subdirectora Mejoramiento Integral - SDP

SECRETARIA


LINA MARÍA GONZALEZ-BOTERO
Subdirectora de Barrios -SDHT

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