

Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística

ACTA No. 002 DE 2025

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 07 de mayo de 2025
HORA: Desde las 9:00 a.m. hasta las 1:00 p.m.
LUGAR: Sala de reuniones piso 9 Secretaría Distrital del Hábitat

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Luz Dary Pulido Cruz	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
Luz Dary Pulido Cruz	Subdirectora de Barrios	Secretaría Distrital de Hábitat

INVITADOS:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	NO	
Juan Carlos Mora Fierro	Profesional	RENOBO	X		
Leída Isabel Cardoso Marroquín	Profesional	RENOBO	X		
Jesús G. Delgado S.	Profesional	IDIGER	X		
Alejandra Roza Corona	Contratista Legalización	SDHT	X		
Alejandra C Daza	Profesional	IDIGER	X		
Gustavo Palomino	Profesional	IDIGER	X		
Angélica Céspedes	Profesional	IDIGER	X		

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quorum
2. Levantamientos topográficos Bosa y Cerros Orientales
3. Estado de Expedientes devueltos
4. Autos de Inicio – Régimen de transición POT 555 de 2021

5. Propositiones y varios
 - a. Estados conceptos IDIGER 2025
 - b. Caso Barrio la Independencia
 - c. Caso Barrio San Blas II Sector

DESARROLLO DEL COMITÉ:

1. Verificación de Quórum

Se verifica el Quorum y se cuenta con los siguientes delegados:

- Luz Dary Pulido Cruz delegada de la Secretaría Distrital de Hábitat
- Dayana Esperanza Higuera Cantor-delegada de la secretaria de Planeación- Subdirectora de Mejoramiento Integral
- Darwin Javier Ortiz González, delegado del IDIGER- Subdirector de Análisis de Riesgos y Efectos

Se inicia la reunión, una vez cumplido el Quorum, se aprueba el orden del día

2. Levantamiento topográficos Bosa y Cerros Orientales.

La profesional Zaida Wilches SDHT-SB, da inicio a la reunión contextualizando el avance del levantamiento topográfico en el Plan Parcial Edén el Descanso, resultando en 12 barrios con planos de loteo en verificación. Estos planos se compartirán con Renobo y SDP para concepto previo a la mesa de aceptación cartográfica, buscando agilizar el proceso. Menciona que, de 26 hectáreas iniciales, solo 18 fueron aprobadas debido a la imposibilidad de "cortar" manzanas en límites de unidades de gestión.

Dayana Higuera Subdirectora de SDP-SMI, pregunta si se pasarán los planos antes de la mesa de aceptación cartográfica. Comenta que hubo un acuerdo previo para compartir la información antes de la mesa de aceptación para el caso de Cerros Orientales, pero no para El Descanso. Expresa su inquietud por cómo se representarán en los planos de legalización los predios en los límites de la unidad de gestión y las áreas de reserva, y cómo se comunicará esto a la comunidad. Propone gestionar una mesa con la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de Planeación (Nelson y Astrid) para alinear criterios sobre el manejo de manzanas cortadas.

La profesional Alejandra Rozo SDTH-SB, Refiere que el contrato del contratista de el Descanso finalizó el 23 de abril, requiriendo al menos 1.5 semanas adicionales para entregar planos definitivos debidos a las observaciones realizadas por la comunidad. Aclara que socialmente fue imposible unificar Potreritos en un solo barrio, resultando en 12 barrios y procesos separados en el Descanso. Informa que el contrato de Cerros Orientales va hasta el 2-3 de julio, permitiendo mayor holgura en la revisión de sus planos (Esperanza Nororiental y La Capilla ya revisados, San Luis y San Isidro pendientes), los cuales se entregarán a medida que estén listos, aunque la aceptación final está en trámite. Muestra preocupación por las "manzanas cortadas" en límites con Renobo y la ausencia de un criterio normativo claro para predios parciales. Propone enviar las 26 hectáreas de planos preliminares a Renobo, incluyendo ortofotos, a pesar de posibles variaciones. Señala que los tiempos para Cerros Orientales son ajustados (110 hectáreas) y que la comunidad será el punto crítico para la explicación de las afectaciones.

Juan Carlos Mora de RenoBo, propone excluir del proceso de legalización las construcciones que se encuentren parcial o totalmente dentro del área de manejo diferenciado 1, dado que Renobo deberá adquirir el terreno. Sugiere que los lotes triangulares resultantes de la legalización sean designados como zona verde o similar para la continuidad del futuro desarrollo. Expresa el interés en establecer contacto con el equipo social o los responsables en campo del área de legalización.

Secretaría SDP, realizará la mesa de aceptación cartográfica, pendiente la próxima semana para los planos ya enviados y recibirá el siguiente paquete a partir del 19 para iniciar la revisión. Gestionará una mesa con la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo para discutir el manejo de las manzanas cortadas y los lineamientos generales.

SDTH-SB, Entregará los 12 planos de loteo revisados del Descanso a Planeación y RenoBo. Continuará la revisión de los planos de Cerros Orientales (Esperanza Nororiental, Capilla, San Luis y San Isidro) para su pronta entrega, indicando que la aceptación está en proceso y que el contrato finaliza a principios (2 o 3 de julio). Se compromete a definir pronto cómo se representarán los planos definitivos para la solicitud de conceptos.

3. Estado de expedientes devueltos

La subdirectora Dayana Higuera SDP, presenta un panorama actual de expedientes: 213 activos en el distrito. Hábitat maneja 129 (78 en ajuste, 51 en conformación) y Planeación 84 (57 en trámite, 27 en evaluación). Menciona 5 expedientes para desistimiento y 4 para negación. Se acota que los desistimientos se fundamenten en razones de fondo “construcción continua de la comunidad en Villa Juliana” y no solo técnicas, para evitar impactos negativos en la comunidad y la entidad.

La SDP Confirma la publicación de la resolución de Sectores Consolidados y se solicita el envío de una base de datos con ajustes, refiere que en formalización hay (97 expedientes), solicitando definir cuáles vale la pena retomar y cuáles cerrar (auto de archivo) por consolidación, alinderamientos, o inviabilidad. Subraya la importancia de cerrar expedientes que no se están trabajando para mejorar la gestión y las metas.

La profesional Alejandra Rozo SDHT-SB, comenta que los expedientes de conformación en Sectores consolidados (100% en ese sector) son aptos para auto de archivo, lo que suma a las metas de ambas entidades. Aclara que no se han iniciado 5 desistimientos por falta de equipo para actos administrativos, priorizando cierres que sumen a la meta. Se adhiere a la necesidad de que los desistimientos sean de fondo para evitar problemas sociales y atribuciones de culpa a Hábitat. Confirma el envío del excel con el listado de expedientes a la subdirectora SDP Dayana Higuera para definir el manejo de cada uno.

Juan Carlos Mora de RenoBo, Muestra interés en los expedientes de desistimiento, pidiendo detalles sobre los 5 mencionados.

4. Autos de Inicio – Régimen de transición POT 555 de 2021

La subdirectora Dayana Higuera de SDP, menciona 3 expedientes listos para auto de inicio que requieren apoyo urgente para la transicionalidad a la norma POT 555 de 2021, Identifica estos expedientes como **Villa del Progreso, El Salitre 1 Sector, Holanda 2, y en U. Vitelma**, todos radicados antes del año 2024. Enfatiza la necesidad de que estos procesos **continúen bajo la norma 555 de 2021** (del POT) y **no sean devueltos** para ajustes o cambios de régimen. Señala que ya solicitaron la **actualización de conceptos** para estos expedientes (especialmente Acueducto), como

parte del compromiso de informar a otras entidades sobre los actos de legalización o formalización a iniciar para la prestación de servicios.

Aborda algunos puntos iniciales, señalando que algunos procesos se desistieron por falta de respuesta. Y enfatiza la importancia de abordar conceptos antiguos y pendientes en lugar de solo nuevas solicitudes. Especifica que los casos del **Artículo 9º** (antiguos, sin datos reales) ahora se consideran "sectores consolidados" y se cerrarán. La nueva resolución de formalización se aplicará a los casos del **Artículo 4º** (más recientes, con tablas de áreas). Adicionalmente, explica los diferentes porcentajes de alteración permitidos: **5%** para casos en "régimen de transición" (antiguos) y más alto **20%** para casos nuevos, lo que sugiere que esto podría dificultar la formalización de nuevos barrios en Bogotá.

Alejandra Roza Profesional de SDHT-SB, analiza a fondo los casos para **IDIGER** debido a las alteraciones comunes. Su objetivo es aplicar criterios consistentes para determinar qué alteración es viable, evitando solicitudes innecesarias de documentos adicionales (adendas), también se compromete a enviar notificaciones oficiales para cuatro casos específicos que serán retirados (tres de legalización y uno de formalización). Comenta que el desafío continuo con la legalización de "Las Delicias del Carmen", que está estancada por la falta de alinderamiento por parte de la secretaria de ambiente. Revisa el estado del concepto IDIGER de "San Martín de Porres II y IV".

La profesional de IDIGER Angélica Céspedes participa en la discusión sobre el porcentaje de alteraciones. Inicialmente, mencionan un **10%** de viabilidad en el borrador del decreto para la formalización, aunque la subdirectora de SDP Dayana Higuera, aclara los porcentajes reales adoptados (5% para antiguos, 20% para nuevos casos). **César**, de la secretaria de Ambiente, es mencionado por la profesional de IDIGER como un actor clave en las disputas legales sobre "Las Delicias del Carmen" debido a su postura de adherirse estrictamente al POT (Plan de Ordenamiento Territorial). También señala que emitieron un "Concepto Nuevo" y aceptaron 45 casos.

Las entidades buscan aclarar y optimizar los procesos de formalización y legalización de predios, lo que implica establecer criterios claros para las alteraciones en los terrenos. Esto es crucial, para gestionar adecuadamente los casos antiguos y abordar obstáculos recurrentes como el alinderamiento.

En los puntos 3 y 4 de la revisión, se realizará un análisis detallado del Excel de expedientes para determinar cuáles se cerrarán mediante auto de archivo y con cuáles se continuará el trámite. Adicionalmente, se elaborará un plan para el nuevo decreto de formalización, y se evaluará la necesidad de emitir conceptos técnicos específicos en los procesos de formalización, considerando que la mayoría de las áreas involucradas ya son grandes y están urbanizadas.

5. Propositiones y varios

5.1 Estados conceptos IDIGER 2025

La profesional Angélica Céspedes de IDIGER presenta un recuento de compromisos pendientes, destacando la necesidad de una futura exposición metodológica para explicar el retraso en la emisión de conceptos, especialmente por movimientos en masa y avenidas torrenciales. Se encuentran en la etapa precontractual para la exploración del subsuelo (contrato de 1.300 millones de pesos para 2025), la cual es fundamental para los estudios de legalización a escala 2000, ya que la metodología actual exige exploración directa y ensayos de laboratorio, no solo información secundaria. La prioridad para esta exploración es el Fallo de Cerros, un área donde actualmente no hay estudios que provean información secundaria.

Se aclara que no todos los conceptos requerirán exploración directa; los de baja complejidad se basan en el POT, mientras que los de complejidad media o alta intentan usar información secundaria existente (de proyectos como el Metro o del IDU), pero si no hay, se necesita exploración directa. La complejidad del proceso ha aumentado, requiriendo un equipo multidisciplinario de geólogos e ingenieros hidráulicos.

Otro punto crucial es la definición del meandro Carrillo del río Tunjuelo por parte del Acueducto, lo que permitirá al IDIGER informar a las comunidades si se requerirá cartografía actualizada para ciertos barrios. Una vez obtenidos estos resultados, se podrá avanzar con las cartografías existentes o solicitar actualizaciones.

Se revisa el estado de 26 solicitudes de legalización, mencionando casos específicos:

- **Vista Hermosa Lucero Alto:** Pendiente de respuesta de Planeación desde 2023. La subdirectora de planeación Dayana Higuera, solicita que se le envíe la copia de la solicitud para verificar su estado.
- **San Martín de Porres III y IV (Fallo de Cerros):** Se espera que esté listo la siguiente semana, pendiente de firmas.
- **San Blas (primer sector):** Programado para el segundo semestre debido a una avenida torrencial.
- **Altos de Yomasita y Usme Pueblo:** Previstos para mediados de junio.
- **Santa Cecilia (parte alta, primer sector):** Para el segundo semestre por estar compartido con un proceso de formalización y depender de estudios de riesgo de la quebrada San Cristóbal.
- **Meisen y Villa Helena el Portal:** pendientes de los resultados del estudio del río Tunjuelo para el segundo semestre.
- **Bosques de Bellavista (Fallo de Cerros):** se priorizará para exploración en agosto y se espera que el concepto salga este año.
- **Bosques de la Corraleja:** en complejidad media tipo 1, se espera que salga antes del 30 de junio.
- **Barrios del río Tunjuelo** (Edén el Descanso, San Eugenio Tercer Sector, El Cedro, San Bernardino Tercer Sector, Bosa San José, Las Vegas de San José, La Independencia, Monte Carlo, El Remanso de Las Vegas II, San Bernardino y Monterrey II): siguen en lista, pero los que también tienen el río Bogotá dependen de fondos de acueducto hasta 2027.
- **Campo Verde y Colinas del Divino Niño (USME):** para finales de junio, aunque este último no ha tenido avance significativo.
- **Mirador de Tocaimita:** de alta complejidad, necesita el contrato de exploración del subsuelo.
- **La intervención en los Cinco de Fallo de Cerros:** su intervención dependerá de la finalización de cada barrio, ya que la supervisión no permite simultaneidad.
- Se priorizan casos antiguos como **Bosa San José, Brisas del Tintal, Las Vegas de San José, San José y La Huerta, Villa Carolina (Tercer Sector)**
- **Quintas de Santa Rita y Monteblanco El Pino y Callejón de Santa Bárbara:** pendientes de visita de campo.

Un problema recurrente en los casos de Fallo de Cerros Cerros (Bosque Calderón Tejada, Las Delicias del Carmen - Quebrada Callejas) es el alinderamiento de quebradas, lo que impide el avance. La profesional Alejandra Roza SDHT-SB, sugiere reuniones con la comunidad y la Secretaria de Ambiente para resolver estos problemas, ya que la falta de alinderamientos ha detenido procesos por años.

Se debate el caso de Guillermo Núñez, donde las viviendas construidas sin licencia en lotes subdivididos informalmente complican la formalización. La profesional Angélica Céspedes de IDIGER y Dayana Higuera subdirectora de SDP, coinciden en que no pueden reconocer estas subdivisiones irregulares ni premiar infracciones urbanísticas. Se propone que estos cambios sean asumidos por los propietarios y no por el distrito, y que las alcaldías locales manejen las infracciones. La negativa a reconocer estas subdivisiones irregulares podría hacer que los casos no cumplan con el 20% de porcentaje de alteración para el nuevo decreto, volviéndolos inviables.

Se menciona que el Artículo 9º hace referencia a procesos antiguos de formalización que carecían de cuadros de áreas. Estos casos se están incorporando en la categoría de "sectores consolidados" para agilizar el proceso para trámites como licencias, y que las entidades reciban las áreas de espacio público pendientes con base en esa misma manzana catastral, sin esperar actualizaciones cartográficas. El Naranjal es un ejemplo de barrio que, aunque se procesaba por el Artículo 4º, terminó en la categoría de sector consolidado debido a su condición de ya urbanizado.

Avance de Casos en Formalización:

- Se revisa el avance de varios barrios de formalización, como **Santa Cecilia** (90% de elaboración, pendiente de componente torrencial) y **El Castillo** (en firma).
- Algunos barrios como **El Tesorito, República de Venezuela, Taberín, El Rubí y San Blas II** están programados para el segundo semestre, mientras que otros como **El Naranjal, Juan José Rondón y Buenos Aires** están en riesgo de no salir en este período por renovación de contrato.

5.2 Caso Barrio la Independencia

La profesional Alejandra Rozo de SDHT-SB, detalla la compleja situación del barrio Bosa La Independencia, un caso de legalización que ha enfrentado numerosos obstáculos desde 2019, comenta que el trámite se detuvo inicialmente porque la comunidad instaló un cerramiento en el espacio público por seguridad, negándose a retirarlo. Recientemente, aunque la líder actual estaría dispuesta a quitarlo, si se inicia el proceso, el cerramiento aún persiste. Refiere que una de las dos manzanas del barrio está completamente afectada por la ronda hidráulica del río Tunjuelo, lo que la vincula a otros barrios pendientes de estudio por esta misma razón y compromete su viabilidad, la otra manzana, aunque designada como de uso mixto, es predominantemente comercial, con estructuras como un gimnasio de tres pisos y comercios. Esto contradice el objetivo de la legalización, que se centra en la vivienda, y dificulta la justificación del trámite. Menciona que un empresario ha radicado un expediente sin los conceptos técnicos adecuados, presionando por la legalización, los planos presentados por los particulares no cumplen con los requisitos de las entidades (Planeación, Hábitat, IGAC), especialmente en el sistema de referencia.

Las entidades argumentan que no pueden saltarse su plan de trabajo y priorización institucional, ya que la legalización es un trámite gratuito y el recurso público es limitado. Se busca evitar destinar recursos a casos que, por sus condiciones, son poco viables o que implican validar irregularidades, dada la informalidad de las construcciones y subdivisiones, es difícil para el IDIGER y Hábitat emitir un concepto de riesgo o uso a nivel de cada predio, ya que la realidad en campo (múltiples viviendas en un solo lote catastral) difiere de la cartografía y la norma.

Se propone discutir en comité si la viabilidad puede restringirse a la porción residencial del barrio (un pequeño costado de una manzana), aunque esto reduciría drásticamente el alcance del proceso. Se plantea la opción de declarar el caso inviable o no priorizado debido a las múltiples condiciones que no cumplen la norma (ronda, uso comercial predominante, reservas de parque). Se subraya la necesidad de que las entidades actúen conforme a la norma, sin ceder a presiones externas, para evitar sentar precedentes que obliguen a legalizar urbanizaciones irregulares en toda la ciudad. Se hace énfasis que la legalización busca mejorar las condiciones de vivienda, no validar construcciones o usos ilegales.

5.3 Caso Barrio San Blas II Sector

La profesional Alejandra Rozo hace referencia al **caso de formalización del barrio San Blas II**, que se encuentra a la espera del concepto de IDIGER, y se ve complicado por la acción de una propietaria quién está ejerciendo presión a través de tutelas por la falta de una respuesta rápida o de fondo de las entidades, buscando la modificación del plano inicial de formalización. La señora quiere que se modifique el plano de un predio que, aparentemente, invadió y sobre el cual construyó con materiales permanentes. Catastro lo reconoce así, y ella afirma tener una orden de demolición.

La profesional Zaida Wilches, refiere que la Secretaria de Hábitat ha solicitado a la Inspección Cuarta la orden de demolición para verificar su veracidad. La subdirectora Dayana Higuera enfatiza que el proceso de formalización urbanística no busca resolver conflictos entre privados, sino temas de espacio público.

Alejandra Rozo profesional SDHT-SB, indica que a la señora se le ha comunicado que el predio se mantendrá según el plano inicial y Catastro, sin modificaciones. Para cualquier cambio, ella debe demostrar la propiedad con escritura pública, algo que no ha hecho.

En conclusión el expediente ya tiene auto de inicio, DTS, y está pendiente de la actualización de IDIGER y del realinderamiento de una quebrada bajo el POT 555, lo que lo mantiene en "medio" hasta el segundo semestre.

Compromisos		Nombre responsable	Entidad	Observaciones
1.	Entregar los 12 planos de loteo revisados del Plan Parcial "El Descanso" a Planeación y RenoBo.	Alejandra Rozo	SDHT-SB	Se enviara para concepto previo antes de la mesa de aceptación cartográfica.
2.	Gestionará una mesa con la Subdirección de Renovación Urbana y desarrollo.	Dayana Higuera	SDP	Discutir el manejo de las manzanas cortadas y los alineamientos generales en los planos.
3.	Realizará la mesa de aceptación cartográfica	Dayana Higuera	SDP	Próxima semana.
4.	Continuar la revisión de los planos de los Cerros Orientales (específicamente Esperanza Nororiental, Capilla, San Luis y San Isidro) para su pronta entrega	Alejandra Rozo	SDHT-SB	Está en proceso y que el contrato respectivo finaliza a principios de julio (el 2 o 3).
5.	Priorizar autos de archivo para expedientes de conformación en sector consolidado antiguo	Alejandra Rozo	SDHT-SB	Son aptos para auto de archivo, lo que contribuirá a las metas de ambas entidades.
6.	Enviar lista de expedientes para definir su manejo	Alejandra Rozo	SDHT-SB	Enviar lista a SDP

Conclusiones

Se agradece a las entidades asistentes 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 de Mejoramiento Integral
Secretaría Distrital de Planeación



SECRETARIA
Luz Dary Pulido Cruz
Subdirectora de Barrios
Secretaría distrital del Hábitat

Proyectó: Nidia Murillo – Contratista Subdirección de Barrios

Revisó: Diana Alejandra Rozo Corona – Contratista Subdirección de Barrios