

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con las facultades conferidas por los Acuerdos 257 de 2006 y 761 de 2020, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 001 de 2020 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, prevé que *"(...) La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad."*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 *"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"*, establece como fines del ordenamiento del territorio *"(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible."*

Que en concordancia con lo anterior, el numeral 8 de la citada Ley señala que: *"La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras: (...) 8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria. (...)"*

Que el numeral 2º del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, consagra la declaratoria de desarrollo prioritario como un instrumento de gestión de suelo cuya obligación le resulta aplicable a los terrenos o inmuebles urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 52: Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre: (...)"

A handwritten signature in blue ink, followed by the word "tu." in green ink.

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

Pág. 2 de 9

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria. (...) "Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley.

PARÁGRAFO. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento".

Que el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, dispone respecto al programa de ejecución en el que debe incluirse la declaratoria de desarrollo prioritario conforme la norma previamente citada, lo siguiente:

"ARTÍCULO 18°. Programa de ejecución. *El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.*

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento."

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

Pág. 3 de 9

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

Que en cumplimiento de los artículos 41 de la Ley 152 de 1994 y 18 de la Ley 388 de 1997, el artículo 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2022- Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI", incluyó el instrumento de las Declaratorias de Desarrollo y Construcción Prioritaria y de Bienes en Desuso, como parte de los aspectos normativos e institucionales que desde el Plan de Ordenamiento Territorial permitirán la generación de suelo y producción de vivienda en los siguientes términos:

"Artículo 74. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria y de Bienes en Desuso. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997: Se declara el desarrollo prioritario de los predios o inmuebles urbanizables no urbanizados, o urbanizados no edificados, o abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área, en los términos definidos en la citada ley. La Secretaría Distrital de Hábitat, identificará los terrenos, inmuebles y edificaciones, a que hace referencia el presente artículo y expedirá los actos administrativos de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, o de habilitación y uso de edificaciones, según corresponda, en los cuales enlistará los predios, publicará dichas decisiones en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y las notificará en los términos legales.

Parágrafo 1. En firme el acto administrativo de identificación del predio, respecto de cada uno, empezará a correr el plazo de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012. Vencido el término de la declaratoria sin que se adelanten actos inequívocos respecto del cumplimiento de la función social que le corresponde al inmueble, este quedará afecto a la generación de suelo, así como a la construcción de vivienda y usos complementarios. Este evento dará lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta en los términos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Hábitat con sujeción a la normatividad aplicable.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital del Hábitat adelantará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta de los inmuebles que no cumplan con las obligaciones derivadas de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, conforme a lo señalado en el presente Acuerdo, que no sean habilitadas y destinadas a los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen dentro de los plazos legales aplicables, con sujeción al procedimiento legal (...)"

fu. 

Pág. 4 de 9

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

Que adicionalmente, el Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"*, en su artículo 511 incorporó dentro de los instrumentos de gestión del suelo, la declaratoria de desarrollo prioritario, de la siguiente manera:

"Artículo 511. Instrumentos y mecanismos de financiación y gestión de suelo: Sin perjuicio de otros instrumentos y mecanismos previstos en las normas nacionales o distritales, los siguientes instrumentos, serán implementados para contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del presente Plan, bajo las condiciones específicas que se señalan en el capítulo:

(...) 14. Declaratoria de desarrollo, construcción y usos prioritarios, sujetas a venta forzosa en pública subasta. (...)".

Que así mismo, el artículo 539 ídem, establece que podrán ser declarados de desarrollo o construcción prioritaria o uso prioritario, objeto de venta forzosa en pública subasta por el incumplimiento de la función social de la propiedad los siguientes inmuebles:

"Artículo 539. Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta.

(...)

- 1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.*
- 2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.*
- 3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.*
- 4. Las edificaciones que sean de propiedad pública distrital o de propiedad distrital o de propiedad abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida, que no sean habitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el Plan*

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho (18) meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde distrital.

(...)

Que el artículo 542 del Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, asignó la competencia a la Secretaría Distrital del Hábitat, para que en los términos de la Ley 388 de 1997 y Plan de desarrollo distrital, ordene el inicio de la enajenación forzosa en pública subasta de aquellos predios declarados de desarrollo y/o construcción prioritaria que no cumplan con su función social dentro del plazo que le otorga la Ley y los destine para la construcción de vivienda de interés social y prioritario, así:

"Artículo 542. Procedimiento para la enajenación forzosa. La Secretaría Distrital del Hábitat ordenará la enajenación forzosa mediante resolución motivada, de los inmuebles que no sean urbanizados, construidos o habilitados o usados adecuadamente, dentro de los plazos establecidos en la ley. En dicha resolución se especificará que los terrenos serán destinados a vivienda de interés social y prioritario."

Que en cumplimiento de las normas previamente citadas, la Subsecretaría de Planeación y Política de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantó los estudios necesarios para la identificación de los terrenos ubicados al interior del perímetro urbano del Distrito Capital de Bogotá que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 74 del referido acuerdo, en concordancia con el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, 539 y s.s. del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial para ser declarados de Desarrollo Prioritario, consolidado en el *"Documento Técnico de Soporte de la Declaratoria de Desarrollo Prioritario de Predios en el Distrito Capital"*, el cual hace parte integral de la presente resolución.

Que con el objetivo de garantizar el derecho a la defensa y debido proceso, la Secretaría Distrital del Hábitat en los términos del 35 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dio inicio a la actuación administrativa de la declaratoria de desarrollo prioritario, remitiendo comunicaciones a los propietarios y/o poseedores de los predios para que se pronunciarían sobre el mismo, tal y como consta en la matriz de seguimiento del proceso de

pu.

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

comunicación que hace parte del presente acto administrativo y que hace parte del documento técnico de soporte.

Que adicional al envío de las comunicaciones a través de los medios con los que contó la Secretaría Distrital del Hábitat, tales como: direcciones de los predios, correos electrónicos y direcciones de los contribuyentes, entre otros, la Entidad procedió a publicar un aviso de comunicación en la página WEB desde el día 24 de mayo del 2022- <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/reportes/instancias-coordinacion/comunicacion-previa-al-inicio-actuacion-administrativa>, con el fin de dar a conocer la respectiva información a la comunidad en general y otorgando un plazo de 5 días hábiles para ejercer el derecho de defensa.

Que vencido el término para manifestarse los propietarios y poseedores, la Secretaría Distrital del Hábitat procedió a dar respuesta de manera clara y oportuna a cada interesado que presentó observaciones y objeciones sobre la situación del inmueble, como se puede verificar en la matriz adjunta al presente acto administrativo y en el respectivo expediente.

Que en virtud de lo establecido en los artículos 52 de la Ley 388 de 1997, 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, y 539 y s.s. del Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial, los propietarios de los inmuebles identificados en esta resolución contarán con un plazo de dos (2) años a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo respecto de cada predio, para desarrollarlo de conformidad con la norma urbanística vigente. Dicho proceso deberá estar soportado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas conforme la respectiva licencia de urbanización y de acuerdo con las entregas de las zonas de cesión conforme la normatividad vigente.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Identificar y declarar como de desarrollo prioritario los siguientes inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados al interior del perímetro urbano del Distrito Capital, que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 y 539 del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales se relacionan a continuación:

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

LOCALIDAD	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
1. Usaquén	AAA0115OWPA	050N00364831	AK 7 183 13
2. Chapinero	AAA0248LFFT	050C01936533	TV 1A 58 09
4. San Cristóbal	AAA0003BCNN	050S00112506	KR 4 ESTE 30B 12 SUR
	AAA0154AXCN	050S40332672	KR 7 ESTE 28B 38 SUR
7. Bosa	AAA0053MJBS	050S00543898	KR 81 65A 39 SUR
	AAA0140DAMS	050S00530603	CL 78 SUR 90 12
	AAA0140DANN	050S00530602	KR 88I 75 17 SUR
	AAA0204ECP	050S40404817	CL 71A SUR 80Q 09
8. Kennedy	AAA0052UOOM	050S40113892	KR 81I BIS 54 41 SUR IN 1
	AAA0052UOPA	050S40113891	KR 81K 54A 18 SUR
	AAA0079YNBS	050C00101508	KR 123 15A 25
	AAA0080AUEA	050C00380780	CL 17 118 24
	AAA0080CBBS	050C00935539	AC 17 123 04
	AAA0080LTTO	050C01047723	AC 17 137 10
	AAA0080KFMR	050C00088068	CL 17 112B 58
	AAA0244LOOM	050C00931482	CL 14C 123 20
	AAA0140HNCN	050C00024404	AC 17 133 09
	AAA0140HNJZ	050C01263060	AC 17 133 21
	AAA0140JMJD	050C00837303	CL 14C 123 51
	AAA0140JPOM	050C00486710	KR 127 15B 77
	AAA0143YJRJ	050C01040304	KR 127 15A 38
	AAA0148JYLW	050C01306596	KR 81B 17 50
	AAA0265OZRU	050C02031213	KR 123 12A 21
10. Engativá	AAA0062KKEA	050C00580290	AC 26 78A 30
	AAA0062KRWW	050C00323170	AC 26 78A 92

49
pu.

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022

Pág. 8 de 9

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

	AAA0140KKBS	050C01365258	AC 80 114 33
	AAA0254TEBR	050C2150092	KR 110 79 21
	AAA0254TEAF		AC 80 110A 51
11. Suba	AAA0117SLUZ	050N00543228	CL 169A 56 72
	AAA0118KPHK	050N00553092	KR 55C 162 61
	AAA0128RNCN	050N00064562	AK 72 163 30
	AAA0133LYCX	050N00024529	CL 133A 98A 26
	AAA0133OBRU	050N20387901	KR 98B 134 25
	AAA0258UNCX	050N20776409	CL 165 56A 75
	AAA0272TZAW	050N20858234	CL 166 45 60
13. Teusaquillo	AAA0074NZNX	050C01048671	CL 22A 66 21
19. Ciudad Bolívar	AAA0017DOPA	050S00190888	KR 73 62G 20 SUR
	AAA0017XBKL	050S00954586	AC 57R SUR 73B 75
	AAA0018DDTD	050S00363207	AK 70C 57R 95 SUR
	AAA0018DDUH	050S00672262	AK 70C 60A 03 SUR
	AAA0025MKKC	050S01169669	CL 71 SUR 16M 97
	AAA0272BFYN	050S40756370	CL 68 BIS SUR 72B 02
	AAA0272OPAF	050S40756367	KR 72D 68 17 SUR
	AAA0023NNKC	050S00795380	KR 17F 70 29 SUR

Parágrafo 1. La declaratoria e identificación que se hace con el presente acto, implica que el propietario y/o poseedor adelante el desarrollo urbanístico del predio dentro de los términos definidos en el artículo 52 de la Ley 388, el Decreto Distrital 555 del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo reglamenten o desarrollen, y bajo las consideraciones del presente acto.

Parágrafo 2. A los predios resultantes de los procesos de englobe y/o desenglobe de inmuebles declarados se les aplicará todos los efectos jurídicos del presente acto administrativo.

Artículo 2º. Los inmuebles identificados en el artículo anterior quedarán sujetos a los procedimientos y plazos establecidos en el artículo 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

RESOLUCIÓN n.º 965 DE 30 DIC 2022 Pág. 9 de 9

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo. Los avalúos comerciales que se realicen a los predios que incumplan la función social de la propiedad y deban ser sometidos al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, deberán tener en cuenta que, conforme a lo dispuesto en el artículo 542 del Decreto Distrital 555 de 2021, dichos inmuebles serán destinados a vivienda de interés social y prioritario.

Artículo 3º. Notificar el contenido de la presente Resolución a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles relacionados en el artículo 1º de conformidad con los artículos 67 a 73 de la Ley 1437 de 2011 Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

Artículo 4º. Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 – Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -, el cual se podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

Artículo 5º. Publicar el contenido de la presente Resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de conformidad con el Parágrafo Primero del artículo 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2020.

Artículo 6º. Una vez en firme la presente Resolución respecto de cada inmueble en particular, empezará correr el plazo de que trata el numeral 2º del artículo 52 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá a los 30 DIC 2022



NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaria Distrital del Hábitat.

Anexos 1: Matriz de seguimiento del proceso de la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa.
Anexos 2: Documento Técnico de Soporte Declaratoria de Desarrollo Prioritario de Predios en el Distrito Capital

Proyecto: Samuel Eduardo Meza Moreno –Contratista Subdirección de Gestión del Suelo.
Revisó: Luis Mario Araujo Becerra –Contratista Subdirección de Gestión del Suelo.
Francisco Javier Bernal Bernal –Contratista Subsecretaría de Planeación y Política. 
Juan Sebastián Ortiz Rojas-Contratista Subsecretaría Jurídica.
María Carolina Rueda-Contratista Subsecretaría Jurídica. 
Aprobó: Jaime Andrés Sánchez Bonilla –Subdirector de Gestión del Suelo. 
Javier Andrés Baquero Maldonado – Subsecretario de Planeación y Política. 
Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín -Subsecretaría Jurídica. 

Anexo No. 1

Listado de comunicaciones previas

MATRIZ DE SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA AL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.

INFORMACIÓN		COMUNICACIÓN PREVIA		DERECHO DE DEFENSA DEL PROPIETARIO		RESPUESTA AL DERECHO DE DEFENSA	
CHIP	LOCALIDAD	Número de radicado de salida	Fecha	Número de radicado de entrada	Fecha	Número de radicado de salida	Fecha
AAA0002JFHY	SAN CRISTOBAL	2-2022-30372	23/05/2022	1-2022-24582	2/06/2022	2-2022-36986	21/06/2022
AAA0002JFHY	SAN CRISTOBAL	2-2022-30373	23/05/2022				
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30183	20/05/2022	1-2022-25077	6/06/2022	2-2022-38461	29/06/2022
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30187	20/05/2022	1-2022-25077	6/06/2022	2-2022-38461	29/06/2022
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30192	20/05/2022				
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30197	20/05/2022				
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30213	20/05/2022	1-2022-25077	6/06/2022	2-2022-38461	29/06/2022
AAA0017DOPA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30374	23/05/2022	1-2022-24675	2/06/2022	2-2022-36798 2-2022-43404	17/06/2022
AAA0017DOPA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30375	23/05/2022				
AAA0017NNEA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30490	23/05/2022	1-2022-24264	1/06/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
				1-2022-24342	1/06/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
				1-2022-24135	31/05/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	

AAA0017NNEA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30453	23/05/2022				
		2-2022-33279	3/06/2022	1-2022-31291	22/07/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0017NNEA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-33285 2-2022-33279	3/06/2022	1-2022-31589 1-2022-31291	22/07/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0017XBKL	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30428	23/05/2022	1-2022-25490	8/06/2022	2-2022-38689	30/06/2022
AAA0017XBKL	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30431 2-2022-34097	23/05/2022	1-2022-27697	27/06/2022	2-2022-38689	30/06/2022
AAA0018DDTD	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-35698	14/06/2022				
AAA0018DDTD		2-2022-30474	23/05/2022	1-2022-24153	31/05/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0018DDTD	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-31716	27/05/2022				
AAA0018DDUH	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30478	23/05/2022				
AAA0018DDUH	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30594	23/05/2022	1-2022-24860	3/06/2022	2-2022-37085	21/06/2022
				1-2022-24763	3/06/2022	2-2022-37085	21/06/2022
AAA0023NNKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30592	23/05/2022	1-2022-25212	7/06/2022	2-2022-37616	23/06/2022

AAA0023NNKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30590	23/05/2022	1-2022-25043	6/06/2022	2-2022-37616	23/06/2022
				1-2022-25212	7/06/2022	2-2022-37616	23/06/2022
AAA0025MKKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30426	23/05/2022				
AAA0025MKKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30408	23/05/2022	1-2022-23703	26/05/2022	2-2022-36328	17/06/2022
AAA0052UOOM	KENNEDY	2-2022-30190	20/05/2022				
AAA0052UOOM	KENNEDY	2-2022-30269	20/05/2022	1-2022-24164	31/05/2022	2-2022-37438	22/06/2022
AAA0052UOPA	KENNEDY	2-2022-30199	20/05/2022				
AAA0052UOPA	KENNEDY	2-2022-30206	20/05/2022				
AAA0053MJBS	BOSA	2-2022-30241	20/05/2022	1-2022-24788	3/06/2022	2-2022-38288 2-2022-38289	28/06/2022
				1-2022-24888	6/06/2022	2-2022-38288 2-2022-38289	28/06/2022
AAA0053MJBS	BOSA	2-2022-30218	20/05/2022	1-2022-24888	3/06/2022	2-2022-38289	28/06/2022
				1-2022-24888	6/06/2022	2-2022-38288 2-2022-38289	28/06/2022

AAA0057NHMS	BARRIOS UNIDOS	2-2022-30181	20/05/2022				
AAA0057NHMS	BARRIOS UNIDOS	2-2022-30176	20/05/2022	1-2022-24519	2/06/2022	2-2022-37440	22/06/2022
				1-2022-36039	25/08/2022	2-2022-54218	5/09/2022
				1-2022-24505	2/06/2022	2-2022-37439	22/06/2022
				1-2022-24843	3/06/2022	2-2022-37439	22/06/2022
				1-2022-24855	3/06/2022	2-2022-37440	22/06/2022
				1-2022-26197	14/06/2022	2-2022-37446	22/06/2022
				1-2022-29699	12/07/2022	2-2022-43141	22/07/2022
				1-2022-38357	12/09/2022	2-2022-59143	27/09/2022
AAA0062KKEA	ENGATIVA	2-2022-30268	19/05/2022	1-2022-24178	31/05/2022	2-2022-36799	17/06/2022
AAA0062KKEA	ENGATIVA	2-2022-30618	23/05/2022				
AAA0062KRWW	ENGATIVA	2-2022-30435	23/05/2022				

AAA0062KRWV	ENGATIVA	2-2022-30440	23/05/2022	1-2022-24797	3/06/2022	2-2022-38237 2-2022-43424	28/06/2022 25/07/2022
AAA0068STJZ	ENGATIVA	2-2022-30425	23/05/2022				
AAA0068STJZ	ENGATIVA	2-2022-30443	23/05/2022				
AAA0068STJZ	ENGATIVA	2-2022-30446	23/05/2022	1-2022-24010	27/05/2022	2-2022-36792	17/06/2022
				1-2022-24218	31/05/2022	2-2022-36792	17/06/2022
AAA0073SNJZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30217	20/05/2020	1-2022-24927	6/06/2022	2-2022-38290	28/06/2022
AAA0073SNJZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30219	20/05/2022				
AAA0073SNJZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30270	20/05/2022				
AAA0073SNKC	PUENTE ARANDA	2-2022-30220	20/05/2022	1-2022-24138	31/05/2022	2-2022-37127 2-2022-37428 2-2022-37423	21/06/2022
AAA0073SNKC	PUENTE ARANDA	2-2022-30221	20/05/2022	1-2022-23914	27/05/2022	2-2022-37127 2-2022-37428 2-2022-37423	21/06/2022
				1-2022-24138	31/05/2022	2-2022-37127 2-2022-37428 2-2022-37423	21/06/2022

AAA0074LZSY	PUENTE ARANDA	2-2022-30223	20/05/2022	1-2022-24165	31/05/2022	2-2022-37435	22/06/2022
				1-2022-24182	31/05/2022	2-2022-37435	22/06/2022
AAA0074LZSY	PUENTE ARANDA	2-2022-30233	20/05/2022				
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30170	20/05/2022	1-2022-24817	3/06/2022	2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
				1-2022-25035	6/06/2022	2-2022-37382 2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30171	20/05/2022	1-2022-24817	3/06/2022	2-2022-37382 2-2022-37418	22/06/2022
				1-2022-25035	6/06/2022	2-2022-37382	22/06/2022
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30106	20/05/2022	1-2022-24018	27/05/2022	2-2022-37437 2-2022-43421	22/06/2022 25/07/2022
				1-2022-23895	27/05/2022	2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30077	20/05/2022	1-2022-24018	27/05/2022	2-2022-37437	22/06/2022
				1-2022-23895	27/05/2022	2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
AAA0075UHJZ	FONTIBON	2-2022-30591	23/05/2022	1-2022-24166	31/05/2022	2-2022-36795	17/06/2022
				1-2022-24158	31/05/2022	2-2022-36795	17/06/2022

AAA0075UHJZ	FONTIBON	2-2022-30415	23/05/2022				
AAA0079BLEA	FONTIBON	2-2022-30589	23/05/2022				
AAA0079BLEA	FONTIBON	2-2022-30588	23/05/2022	1-2022-26549	15/06/2022	2-2022-41233	14/07/2022
AAA0079YNBS	FONTIBON	2-2022-30635	23/05/2022	1-2022-24810	3/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-25019	6/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-24931	6/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-25905	10/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-26010	13/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
AAA0079YNBS	FONTIBON	2-2022-30585	23/05/2022				
AAA0080AUEA	FONTIBON	2-2022-30584	23/05/2022				
AAA0080AUEA	FONTIBON	2-2022-30581	23/05/2022				
AAA0080AUEA	FONTIBON	2-2022-30579	23/05/2022				

AAA0080CBBS	FONTIBON	2-2022-30391	23/05/2022	1-2022-24842	3/06/2022	2-2022-38283 2-2022-42858 2-2022-43855	28/06/2022 21/07/2022 27/07/2022
AAA0080CBBS	FONTIBON	2-2022-30573	23/05/2022	1-2022-30161	13/07/2022	2-2022-43855	27/07/2022
AAA0080DSWW	FONTIBON	2-2022-30572	23/05/2022	1-2022-24240	27/05/2022	2-2022-36793 2-2022-40645	17/06/2022 13/07/2022
				1-2022-24714	3/06/2022	2-2022-36990 2-2022-41283	21/06/2022 14/07/2022
				1-2022-24847	3/06/2022	2-2022-36793 2-2022-40645	17/06/2022 13/07/2022
				1-2022-25945	10/06/2022	2-2022-38480 2-2022-40645	29/06/2022 13/07/2022
				1-2022-27680	27/06/2022	2-2022-41283	14/07/2022
				1-2022-25394	8/06/2022	2-2022-38480 2-2022-40645	29/06/2022 13/07/2022
AAA0080DSWW	FONTIBON	2-2022-30571	23/05/2022				
AAA0080KFMR	FONTIBON	2-2022-30125	20/05/2022				
AAA0080KFMR	FONTIBON	2-2022-30689	23/05/2022				
AAA0080LTTO	FONTIBON	2-2022-30567	23/05/2022				

AAA0080LTTO	FONTIBON	2-2022-30565	23/05/2022				
AAA0113PYSK	USAQUEN	2-2022-30698	23/05/2022				
AAA0113PYSK	USAQUEN	2-2022-30068	20/05/2022	1-2022-31978	27/07/2022	2-2022-50682	19/08/2022
AAA0115OWPA	USAQUEN	2-2022-30700	23/05/2022	1-2022-23996	27/05/2022	2-2022-37462	22/06/2022
				1-2022-24161	31/05/2022	2-2022-37462	22/06/2022
AAA0117SLUZ	SUBA	2-2022-30247	20/05/2022				
AAA0117SLUZ	SUBA	2-2022-30261	20/05/2022	1-2022-24365	1/06/2022	2-2022-37312	22/06/2022
				1-2022-24580	2/06/2022	2-2022-37312	22/06/2022
AAA0118KPHK	SUBA	2-2022-30533	23/05/2022	1-2022-24047	31/05/2022	2-2022-37455	22/06/2022
AAA0118KPHK	SUBA	2-2022-30399	23/05/2022				
AAA0128RNCN	SUBA	2-2022-30480	23/05/2022				
AAA0128RNCN		2-2022-30471	23/05/2022	1-2022-24764	3/06/2022	2-2022-37829	24/06/2022
				1-2022-24857	3/06/2022	2-2022-37829	24/06/2022

AAA0131YMRJ	SUBA	2-2022-29859	19/05/2022				
AAA0131YMRJ	SUBA	2-2022-29845	19/05/2022				
AAA0133LYCX	SUBA	2-2022-29834	19/05/2022				
AAA0133OBRU	BOSA	2-2022-30380	23/05/2022				
AAA0133OBRU	BOSA	2-2022-30378	23/05/2022				
AAA0140DAMS	BOSA	2-2022-30379	23/05/2022				
AAA0140DAMS	BOSA	2-2022-30427	23/05/2022				
AAA0140DANN	BOSA	2-2022-30377	23/05/2022				
AAA0140DANN	BOSA	2-2022-30430	23/05/2022				
AAA0140HNCN	FONTIBON	2-2022-29858	19/05/2022				
AAA0140HNCN	FONTIBON	2-2022-30277	20/05/2022	1-2022-25941	10/06/2022	2-2022-38456 2-2022-43908	29/06/2022
				1-2022-25680	9/06/2022	2-2022-38456 2-2022-43908	29/06/2022
				1-2022-26460	15/06/2022		

AAA0140HNJZ	FONTIBON	2-2022-30530	23/05/2022				
AAA0140HNJZ	FONTIBON	2-2022-30526	23/05/2022	1-2022-25571	9/06/2022	2-2022-38883	1/07/2022
AAA0140HNJZ	FONTIBON	2-2022-38897	1/07/2022				
AAA0140JMJH	FONTIBON	2-2022-30521	23/05/2022				
AAA0140JMJH	FONTIBON	2-2022-30519	23/05/2022	1-2022-24315	1/06/2022	2-2022-37086	21/07/2022
				1-2022-24337	1/06/2022	2-2022-37086	21/07/2022
AAA0140JPOM	FONTIBON	2-2022-30514	23/05/2022				
AAA0140JPOM	FONTIBON	2-2022-30517	23/05/2022	1-2022-24584	2/06/2022	2-2022-37611	23/06/2022
AAA0140KKBS	ENGATIVA	2-2022-30512	23/05/2022				
AAA0140KKBS	ENGATIVA	2-2022-30513	23/05/2022	1-2022-24831	3/06/2022	2-2022-38251 2-2022-41203	28/06/2022 14/07/2022
AAA0140KKBS	ENGATIVA	2-2022-30501	23/05/2022				
AAA0143YJRJ	FONTIBON	2-2022-30497	23/05/2022	1-2022-24565	2/06/2022	2-2022-37379 2-2022-41251	22/06/2022 14/07/2022

AAA0143YJRJ	FONTIBON	2-2022-30492	23/05/2022	1-2022-24363	1/06/2022	2-2022-37379 2-2022-41251	22/06/2022 14/07/2022
AAA0144EBOE	ENGATIVA	2-2022-30494	23/05/2022				
AAA0144EBOE	ENGATIVA	2-2022-30488	25/04/2022	1-2022-26406	15/06/2022	2-2022-40017	8/07/2022
AAA0148JYLW	FONTIBON	2-2022-30487	23/05/2022	1-2022-24282	1/06/2022	2-2022-37458 2-2022-40678	22/06/2022 13/07/2022
AAA0148JYLW	FONTIBON	2-2022-30376	23/05/2022				
AAA0154AXCN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30433	23/05/2022				
AAA0154AXCN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30439	23/05/2022				
AAA0154SDDE	FONTIBON	2-2022-30276	20/05/2022				
AAA0154SDDE	FONTIBON	2-2022-30275	20/05/2022				
AAA0154SDDE	FONTIBON	2-2022-30274	20/05/2022				
AAA0154SDEP	FONTIBON	2-2022-30483	23/05/2022				
AAA0154SDEP	FONTIBON	2-2022-30385	23/05/2022				

AAA0167HTXR	PUENTE ARANDA	2-2022-30381	23/05/2022	1-2022-24095	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0167HTXR	PUENTE ARANDA	2-2022-30442	23/05/2022	1-2022-24096	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0167HTYX	PUENTE ARANDA	2-2022-30444	23/05/2022	1-2022-24097	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0167HTYX	PUENTE ARANDA	2-2022-30445	23/05/2022	1-2022-24098	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0180NOYX	USME	2-2022-30577	23/05/2022				
AAA0180NOYX	USME	2-2022-30576	23/05/2022	1-2022-24420	1/06/2022	2-2022-36778	17/06/2022
AAA0181ZOKC	SUBA	2-2022-30271	20/05/2022	1-2022-24003	27/05/2022	2-2022-37305	22/06/2022
				1-2022-23955	27/05/2022	2-2022-40020	8/07/2022
AAA0181ZOKC	SUBA	2-2022-30231	20/05/2022	1-2022-24003	27/05/2022	2-2022-40020	8/07/2022
				1-2022-23955	27/05/2022	2-2022-37305	22/06/2022
AAA0182UKTD	PUENTE ARANDA	2-2022-30447	23/05/2022				
AAA0182UKTD	PUENTE ARANDA	2-2022-30450	23/05/2022				

AAA0189EJDE	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30570	23/05/2022				
AAA0189EJDE	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30569	23/05/2022				
AAA0189EJDE	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30546	23/05/2022	1-2022-24175	31/05/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30452	23/05/2022				
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30459	23/05/2022	1-2022-24476	2/06/2022	2-2022-37593	23/06/2022
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30489	23/05/2022				
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30493	23/05/2022				
AAA0209TOHY	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30564	23/05/2022				
AAA0209TOHY	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30562	23/05/2022				
AAA0243APDM	KENNEDY	2-2022-30499	23/05/2022	1-2022-24443	1/06/2022	2-2022-36757	
AAA0243APDM	KENNEDY	2-2022-30515	23/05/2022				
AAA0244LOOM	FONTIBON	2-2022-30078	20/05/2022				

AAA0248LFFT	CHAPINERO	2-2022-30524	23/05/2022				
AAA0248LFFT	CHAPINERO	2-2022-30527	23/05/2022				
AAA0251UWUZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30536	23/05/2022	1-2022-25387	8/06/2022	2-2022-38676	30/06/2022
AAA0251UWUZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30529	23/05/2022	1-2022-25547	8/06/2022	2-2022-38676	30/06/2022
				1-2022-25387	8/06/2022	2-2022-38676	30/06/2022
AAA0254OTTO	ENGATIVA	2-2022-30481	23/05/2022				
AAA0254OTTO	ENGATIVA	2-2022-30472	23/05/2022	1-2022-25355	7/06/2022	2-2022-38703	30/06/2022
AAA0254TEAF	ENGATIVA	2-2022-30469	23/05/2022				
AAA0254TEAF	ENGATIVA	2-2022-30466	23/05/2022				
AAA0254TEAF	ENGATIVA	2-2022-30280	20/05/2022	1-2022-24320	1/06/2022	2-2022-37088 2-2022-43854	21/06/2022 27/07/2022
AAA0254TEBR	ENGATIVA	2-2022-51383	23/08/2022	1-2022-43468	14/10/2022	2-2022-64701	21/10/2022
AAA0258UNCX	SUBA	2-2022-29920	20/05/2022	1-2022-23870	27/05/2022	2-2022-36981	21/06/2022

AAA0258UNCX	SUBA	2-2022-29919	19/05/2022	1-2022-23870	27/05/2022	2-2022-36981	21/06/2022
				1-2022-23980	27/05/2022	2-2022-36981	21/06/2022
AAA0265OZRU	FONTIBON	2-2022-30279	20/05/2022				
AAA0265OZRU	FONTIBON	2-2022-30278	20/05/2022	1-2022-24109	31/05/2022	2-2022-37448 2-2022-40688	22/06/2022 13/07/2022
AAA0272BFYN	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30557	23/05/2022				
AAA0272BFYN	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30552	23/05/2022	1-2022-24869	3/06/2022	2-2022-37329	22/06/2022
AAA0272OPAF	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30549	23/05/2022				
AAA0272OPAF	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30545	23/05/2022	1-2022-24869	3/06/2022	2-2022-37329	22/06/2022
AAA0272TZA	SUBA	2-2022-29908	19/05/2022	1-2022-23701	26/05/2022	2-2022-36772 2-2022-43156	17/06/2022 22/07/2022

Anexo No. 2.

Documento Técnico de Soporte de la Declaratoria de Desarrollo Prioritario de Predios en el Distrito Capital



Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Planeación y Política
Subdirección de Gestión del Suelo

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO DE PREDIOS EN EL DISTRITO CAPITAL

Bogotá D.C., Colombia

2022



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**



Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política

Javier Andrés Baquero Maldonado
Subsecretario

Coordinación General

Subdirector de Gestión del Suelo

Jaime Andrés Sánchez Bonilla
Subdirector

Elaborado por el Grupo de Declaratorias de la Subdirección de Gestión del Suelo:

Equipo Técnico

Efrén Emigdio Cárdenas Bermúdez (Ingeniero Catastral y Geodesta)
Germán Gómez Díaz (Arquitecto)
Juan Carlos Lozano Mahecha (Ingeniero Catastral y Geodesta)
Karl Heinz Skinner Maldonado (Arquitecto)
Luis Felipe Ramos Ríos (Arquitecto)
Margarita María Rey Plazas (Arquitecta)
Sandra Liliana Vera Soto (Ingeniera Catastral y Geodesta)

Equipo Jurídico:

Luis Mario Araujo (Abogado)
Samuel Eduardo Meza (Abogado)

Revisión de la Subsecretaría de Planeación y Política:

Francisco Javier Bernal Bernal (Abogado)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	11
1. ANTECEDENTES	15
1.1. ¿QUÉ SON LAS DECLARATORIAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA?	15
1.2. IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE DECLARATORIA.	16
1.3. DESAFÍOS Y AVANCES DESDE LA GESTIÓN DEL SUELO CON EL INSTRUMENTO DE DECLARATORIA	17
1.4. INDICADORES DE RESULTADOS DE LAS DECLARATORIAS PREVIAS.	21
1.4.1. Resultados de cumplimiento de los predios declarados (Revisión de predios excluidos.)	22
2. DIAGNÓSTICO MACRO DE PREFACTIBILIDAD.	25
2.1. FILTROS MACRO DE PREFACTIBILIDAD TÉCNICA.	25
2.1.1. Área de terreno.	25
2.1.2. Malla Vial Arterial (zona de reserva vial).	28
2.1.3. Área de Protección o Conservación Aferente.	28
2.1.4. Elementos de la Estructura Ecológica Principal – EEP.	29
2.1.5. Servidumbres de Servicios Públicos.	30
2.1.6. Zona de Influencia Directa e Indirecta Aeroportuaria.	31
2.1.7. Área de Actividad Minera.	32
2.1.8. Área Afectadas por Minera.	32
2.1.9. Estructura Integradora de Patrimonios - EIP.	33
2.1.10. Predios en planes parciales.	35
2.1.11. Predios en amenaza por remoción en masa, categoría media-baja.	36
2.1.12. Predios en amenaza por remoción en masa, categoría alta.	37
2.1.13. Predios en amenaza por inundación.	38
2.1.14. Predios en áreas con condición de riesgo.	38

2.1.15.	Predios en suelo de protección.	39
2.1.16.	Predios en suelo de riesgo tecnológico.	40
2.1.17.	Patrimonio Inmobiliario Distrital - SIGDEP	41
2.1.18.	Predios identificados en otras declaratorias.	42
2.2.	FILTROS MACRO DE PREFACTIBILIDAD FINANCIERA.	43
2.2.1.	Condiciones Jurídicas.	43
2.2.2.	Condiciones Técnicas	46
2.3	IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS A SER DECLARADOS EN DESARROLLO PRIORITARIO.	48
2.4	UNIVERSO DE ESTUDIO PARA LA DECLARATORIA 2022.	52
2.5	AFECTACIONES, RESERVAS Y ÁREAS NETAS.	54
2.6	AVANCE DE LA VIABILIDAD DE LOS PREDIOS ESTUDIADOS EN EL DIAGNÓSTICO MACRO DE PREFACTIBILIDAD	56
3.	DIAGNÓSTICO MICRO DE FACTIBILIDAD	58
3.1.	FORMATO DE FICHA PREDIAL	59
3.2.	GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE LA FICHA PREDIAL	61
3.3.	ANÁLISIS DE IDENTIFICADORES PEDIALES.	62
3.4.	ANÁLISIS JURÍDICO PRELIMINAR.	65
3.4.1.	Análisis del folio de matrícula inmobiliaria.	67
3.4.1.1.	Identificación de la existencia jurídica o catastral del inmueble (mutaciones, englobe, desenglobe).	68
3.4.1.2.	Identificación de medidas cautelares, gravámenes, limitaciones o afectaciones.	70
3.4.1.2.1.	Medidas cautelares.	70
3.4.1.2.2.	Gravámenes, limitaciones o afectaciones.	71
3.5.	ANÁLISIS DE NORMA URBANA.	73
3.5.1.	Sectores antiguos consolidados	79
3.5.2	Actuaciones estratégicas	80
3.6.	ANÁLISIS DE LOS PREDIOS EN CAMPO.	81

3.7.	ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO.	85
3.8	FILTROS ADICIONALES	86
3.9	COMUNICACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	87
3.10	REVISIÓN DE PREDIOS VIABLES	89
4.	LISTADO DE LOS PREDIOS DEFINITIVOS CON VIABILIDAD EN LA ACTUAL DECLARATORIA.	90
5.	BALANCE GENERAL.	93
CONCLUSIONES		97
BIBLIOGRAFIA		100

LISTADO DE TABLAS

Tabla No.1:	Inventario de inmuebles objeto de declaratorias.	17
Tabla No. 2:	Unidades VIS por proyecto asociado a declaratorias.	20
Tabla No. 3:	Balance general declaratorias 2008-2014.	21
Tabla No. 4:	Balance de productos inmobiliarios generados por declaratoria que cumplieron con la función social.	24
Tabla No. 5:	Destinos económicos	49
Tabla No. 6:	Predios del universo de estudio para declaratoria 2022 por destino económico	53
Tabla No. 7:	Listado de UPL en relación con las anteriores UPZ.	74
Tabla No. 8:	Listado de Actuaciones Estratégicas	81
Tabla No. 9:	Listado de predios con viabilidad definitiva.	90
Tabla No.10:	<i>Área cubierta en metros cuadrados por los predios viables para la declaratoria.</i>	94

LISTADO DE IMÁGENES.

Imagen No. 1:	Mapa de calor de localización de los predios declarados	18
Imagen No. 2:	Predios antes de ser declarado de desarrollo prioritario en Bosa. Predio AAA0151PLOM Declaratoria de Desarrollo Prioritario Res 147 de 2008	19
Imagen No. 3:	Proyecto desarrollado producto de declaratoria en Bosa. Predio AAA0151PLOM Declaratoria de Desarrollo Prioritario Res 147 de 2008.	20
Imagen No. 4:	Predios viables anteriores declaratorias Vs. cumplimiento	22
Imagen No. 5:	Balance en número de predios por declaratoria que cumplieron con la función social.	23
Imagen No.6:	Balance en número de hectáreas por declaratoria que cumplieron con la función social.	24
Imagen No. 7:	Aerofotografía, intervención reserva vial Avenida el Tintal.	28
Imagen No. 8:	Ejemplo de afectación por ZMPA a la declaratoria de un predio.	29
Imagen No. 9:	Bien de Interés Cultural, Conjunto Bavaria – Centro Internacional.	34
Imagen No. 10:	Zonas de cesión para parque.	42
Imagen No. 11:	Ejemplo del plano individual de uno de los 2861 predios.	55
Imagen No. 12:	Avance de la viabilidad de los predios estudiados en el diagnóstico macro de prefactibilidad.	57
Imagen No. 13:	Plano de los predios a los cuales les fue realizado el diagnostico micro de factibilidad.	58
Imagen No. 14:	Fragmento de algunos ítems que contiene el formato de ficha predial.	61
Imagen No. 15:	Fragmento del glosario e instructivo de la ficha predial.	62
Imagen No. 16:	Unidades de planeamiento local - UPL.	76
Imagen No. 17:	Vía de acceso.	82
Imagen No. 18:	Cobertura.	83
Imagen No.19:	Valla informativa de solicitud de licencia ante curaduría urbana.	84
Imagen No.20:	Plano con los predios con viabilidad definitiva.	92
Imagen No.21:	Proceso de viabilidad	94

LISTADO DE ANEXOS.

- Anexo 1:** Formato de ficha predial.
- Anexo 2:** Glosario e instructivo de la ficha predial (guía de revisión de información de la ficha predial).
- Anexo 3:** Listado comunicaciones previas.
- Anexo 4:** Respuesta SDP 2-2022-150497.

LISTADO DE ABREVIATURAS.

A.N.U:	Área Neta Urbanizable.
ART.:	Artículo.
AV.:	Avenida.
BARMANPRE:	Código numérico que identifica el Barrio, la Manzana y Número del predio.
BIC:	Bienes de Interés Cultural.
CEMSA:	Ciudadela Empresarial Sarmiento Angulo.
CHIP:	Código Homologado de Identificación Predial.
CPACA:	Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
DACD:	Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
DADEP:	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.
D.C.:	Distrito Capital.
DPAE:	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.
DTS:	Documento Técnico de Soporte.
EEP:	Estructura Ecológica Principal.
ERU:	Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.
FMI:	Folio de Matricula Inmobiliaria.
FOPAE:	El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias.
Ha.:	Hectárea.
IDIGER:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático.
IGAC:	Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
MePOT:	Modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
m2:	Metro cuadrado.
N/A:	No aplica.
No.:	Número.
NPH:	No Propiedad Horizontal.
PDD:	Plan Distrital de Desarrollo.

PEMP:	Plan Especial de Manejo y Protección.
PH:	Propiedad Horizontal.
PM02-PR06:	Código que identifica el Manual de Procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, PM refiere a los procesos misionales y PR a los procedimientos.
PMRRA:	Plan de Manejo de Recuperación y Restauración Ambiental.
POT:	Plan de Ordenamiento Territorial.
RUPI:	Registro Único del Patrimonio Inmobiliario Distrital.
SDHT:	Secretaría Distrital del Hábitat.
SDP:	Secretaría Distrital de Planeación.
SGS:	Subdirección de Gestión del Suelo.
SIGDEP:	Sistema de Información Geográfico de la Defensoría del Espacio Público.
SIIC:	Sistema Integrado de Información Catastral.
SINUPOT:	Sistema de información de norma urbana y plan de ordenamiento territorial
UAECD:	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
UPZ:	Unidad de Planeamiento Zonal.
UPL:	Unidad de Planeamiento Local.
VIP:	Vivienda de Interés Prioritario.
VIS:	Vivienda de Interés Social.
ZMPA:	Zona de Manejo y Protección Ambiental.

INTRODUCCIÓN

A partir del artículo No. 58 de la Constitución Política, la propiedad es un derecho, no obstante, la norma señala que el derecho de propiedad no tiene un carácter absoluto, toda vez que le es asignada una función social y ecológica que implica obligaciones. Así mismo, el primer inciso del artículo en mención contempla expresamente que el interés privado deberá ceder ante el interés público o social.

En concordancia con lo anterior el artículo No. 2 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento de territorio en Colombia se debe fundamentar en los siguientes principios:

- “1. La función social y ecológica de la propiedad.*
- 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.*
- 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.*

Ahora bien, en tanto a que el derecho a la propiedad no es de carácter absoluto en la jurisprudencia colombiana se explica el concepto de la función social como: Sentencia No. C-389/94 *“quien tiene una propiedad debe hacer uso de ella en forma tal que no sólo no perjudique a la comunidad sino que sea útil a ella.”*. En términos más legales, el propietario, más que un titular de un derecho subjetivo es un funcionario de los intereses sociales, es decir el legislador tiene la facultad de imponer al propietario restricciones a su derecho de dominio en aras de la preservación de los intereses sociales.

No obstante, lo anterior, dicha limitación no puede ser arbitraria ni desmedida, razón por la cual, el Legislador define los motivos de utilidad pública e interés social que justifican la expropiación. El inciso final del artículo No. 58 de la Carta Política establece la facultad del Estado de expropiar bienes muebles o inmuebles de carácter privado, si existen razones de utilidad pública o interés social, previamente definidas por el Legislador.

En armonía con lo anterior también es necesario exponer el derecho a la vivienda digna, concepto que también es desarrollado en la Constitución Política de Colombia en su artículo No. 51, y en donde establece la vivienda digna como un derecho inherente a todos

los Colombianos, facultando al estado en fijar unas condiciones mínimas para hacer efectivo el derecho y de igual forma permitiéndole promover planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación para vivienda y formas de ejecución de estos programas.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 121 de 2008¹ La Subdirección de Gestión de Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT, es responsable de la “aplicación de instrumentos de Gestión del Suelo como lo es la Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria.

Por lo anterior y enmarcado en el Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas 2020-2024 (PDD): *“Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”*², la Subdirección de Gestión de Suelo, en adelante SGS, se ha propuesto aportar a dos de las metas establecidas en dicho PDD³:

“Gestionar 90 hectáreas de suelo útil para el desarrollo de vivienda social y usos complementarios, y promover la iniciación de 50 mil VIS en Bogotá de las cuales, como mínimo el 20 % será VIP”.

Para ello, el instrumento de Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios se constituye en uno de los mecanismos disponibles para el logro de las metas sobre gestión de suelo dispuestas en el PDD.

Las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria son instrumentos de gestión de suelo incorporadas por la Ley 388 de 1997⁴, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) y el PDD, con el fin de impulsar el desarrollo de los predios que no están cumpliendo con la función social de la propiedad, es decir, que estén sin desarrollo y en consecuencia

¹ *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*

² Acuerdo No. 761 de 2020.

³ Metas sectoriales 132.

⁴ *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*

generar vivienda y usos complementarios sobre los predios declarados, siempre que cumplan con los requisitos técnicos, jurídicos y financieros.

Cuando se habla de declaratorias es importante saber que los inmuebles objeto de éstas, deben ajustarse a ciertos parámetros que se desarrollan a lo largo del presente documento y que garantizarán el cumplimiento del objetivo de este instrumento, cuyo objeto social es promover la transformación del suelo que no se ha desarrollado legalmente, por lo tanto, generar la construcción de ciudad a través de la entrega de áreas útiles para VIS, zonas verdes y equipamientos, así como, la construcción destinada para infraestructura pública que genera urbanismo de soporte y cercanía.

En este documento además de generar el soporte técnico para una nueva declaratoria, se realiza un balance de su aplicación, en el que se da cuenta de los resultados referentes al cumplimiento de sus objetivos; lo anterior, que contenga los aciertos a partir de las lecciones aprendidas que se observaron en las versiones anteriores.

La SDHT ha implementado el instrumento de Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria, cuyo objetivo se centró en la movilización de suelo vacante en el área urbana de la ciudad dando cumplimiento a su función social de la propiedad; para tal fin, se han expedido cinco (5) declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria y una de bienes inmuebles en desuso que se mencionaran más adelante.

Actualmente para el estudio de los predios a declarar, de desarrollo prioritario, se establecieron una serie de filtros macro de prefactibilidad y micro de factibilidad con el fin de seleccionar correctamente los inmuebles que se incluirán en el listado de posibles predios disponibles.

En lo técnico-normativo se encontrará una serie de filtros que definen características que deben cumplir los predios o inmuebles para hacer parte de una declaratoria, dichas características hacen referencia al área mínima y máxima con las que debe contar un

predio, también indica que los predios no puede hacer parte de este instrumento de gestión cuando se encuentren en su totalidad localizados en zonas específicas como lo son: reserva vial, preservación ambiental, estructura ecológica principal, localizados en zonas de influencia aeroportuaria o aeronáutica, que hagan parte del patrimonio arqueológico y cultural, o que estén inmersos en los diferentes planes parciales y otras que determina el artículo 274 del Decreto 555 del 2021 (Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.), etc.

Igualmente, en lo jurídico se revisa que los inmuebles objeto de la declaratoria cuenten con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria -FMI-, se identifica si el inmueble está englobado o desenglobado, el tipo de propietario, se revisa que sobre cada uno de los inmuebles no existan medidas cautelares, hipotecas, usufructos, entre otros, y por último, se realizan cruces respectivos para saber qué tipo de afectaciones tiene cada inmueble y se revisa que estas afectaciones se encuentren vigentes en el FMI.

Así mismo, con la experiencia adquirida se evidenció la importancia de la visita a los predios que hasta el momento se consideraban viables en el estudio adelantado y con ello se observaron características técnicas físicas que no se pueden estudiar de otra manera y que, a su vez, dan razón del estado actual del predio.

Es importante resaltar que la implementación de este instrumento impacta positivamente en la calidad de vida de los habitantes de la ciudad mediante la transformación del suelo a través de la generación de espacio público, vías, zonas para equipamientos y todas aquellas cargas que se derivan del proceso de urbanización.

1. ANTECEDENTES

1.1. ¿QUÉ SON LAS DECLARATORIAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA?

Las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria son instrumentos de gestión del suelo incorporados por la Ley 388 de 1997, en el capítulo VI, artículo 52 y adoptados en el POT de Bogotá como mecanismo para impulsar el desarrollo de predios que, por sus características, muchas veces son utilizados para la especulación del precio del suelo y/o son mantenidos sin desarrollo o construcción por largos periodos de tiempo con un alto costo para la ciudad.

Se promueve entonces el desarrollo del suelo, a través de este instrumento fijando un término estipulado por la Ley 388 de 1997 para el cumplimiento de la función social de la propiedad, en algunos casos, llevando predios a enajenación forzosa y posterior subasta para el desarrollo de proyectos VIS y VIP, previa verificación del no cumplimiento de la función social por parte de los propietarios del predio declarado.

Las declaratorias tienen como objetivos específicos, en primer lugar, controlar la concentración y especulación sobre los predios que no han sido desarrollados o construidos y se encuentran ubicados en suelo urbano o de expansión urbana y de esta manera movilizar el suelo para producir vivienda y usos complementarios para atender las demandas del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que, de manera predominante vincula a la población más vulnerable que habita la ciudad y, en segundo lugar, mediante la aplicación de este instrumento de gestión del suelo, se incentiva el acercamiento entre la oferta y demanda de suelo disponible para la construcción de vivienda y usos complementarios, con lo cual, se pretende ejercer control sobre el precio de los predios urbanos.⁵

⁵ Acuerdo Distrital 308 de 2008: “Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá, D. C. 2008-2012”. Plan de desarrollo Bogotá positiva, para vivir mejor.

Las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, constituyen un mecanismo persuasivo de la administración hacia el propietario de un predio, para que éste lo desarrolle urbanísticamente o lo edifique, con el fin de dar cumplimiento al artículo 58 de la Constitución Política de 1991 que garantiza la propiedad privada y los derechos adquiridos, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

En este sentido, la Ley 388 de 1997 otorgó un término de dos (2) años para los terrenos urbanizables no urbanizados y los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, y tres (3) años para los terrenos localizados en suelo de expansión urbana, a partir de la notificación en legal y debida forma del acto administrativo que deja en firma la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, para que el propietario de un proyecto logre su urbanización o construcción.

Si el propietario del predio no logra cumplir con la función social de la propiedad en los tiempos establecidos, la administración tiene el deber de iniciar el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sobre los predios declarados en el acto administrativo; ya sea de desarrollo o construcción prioritaria y proveer soluciones habitacionales tipo VIS y VIP en la ciudad.

1.2. IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE DECLARATORIA

El primer referente de aplicación normativa para las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria en el Distrito Capital, es el Acuerdo Distrital 308 de 2008⁵ que en su artículo No.40, estableció la declaratoria de desarrollo prioritario bajo la premisa de generar suelo urbanizado para vivienda VIS y VIP, en aquellos terrenos localizados al interior del perímetro urbano sujetos al tratamiento de desarrollo sin el trámite de plan parcial, así como, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del Plan Distrital de Desarrollo” *“Bogotá Positiva: para Vivir Mejor”* y en las zonas con tratamiento de renovación urbana.

Entre los años 2008 y 2014 la Secretaría Distrital de Hábitat, emitió seis resoluciones declarando:

No. DECLARATORIA	No. DEL ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA	TIPO	ESTADO	PREDIOS DECLARADOS	PREDIOS VIGENTES
1	147	8/07/2008	Desarrollo prioritario	Vigente	1197	1
2	1099	19/07/2012	Construcción prioritaria	Vigente	1185	1
3	12	1/01/2013	Desarrollo prioritario	Vigente	77	1
4	549	17/05/2013	Construcción prioritaria	No vigente	2	0
5	1045	10/10/2013	Desarrollo prioritario	Suspendida (MePOT)	87	-
6	049	04/02/2014	Declaratorias Habilitación y uso de edificaciones	Suspendida (MePOT)	31	-
Total					2579	3

Tabla No.1: Inventario de inmuebles objeto de declaratorias.

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2022.

De acuerdo con los términos de la Ley 388 de 1997, la Subdirección de Gestión del Suelo (SGS) de la Secretaría Distrital del Hábitat, se encaminó en hacer el respectivo seguimiento al cumplimiento de lo establecido en las declaratorias relacionadas anteriormente.

1.3. DESAFÍOS Y AVANCES DESDE LA GESTIÓN DEL SUELO CON EL INSTRUMENTO DE DECLARATORIA

A continuación, se presenta una descripción geográfica de la distribución de los predios objeto de desarrollo y de construcción prioritaria, de las seis resoluciones mencionadas anteriormente, con un total de 2.579 predios declarados.

Teniendo en cuenta el número de predios incluidos en las declaratorias antes señaladas, la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT, implementó el Procedimiento de Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, identificado con el código PM02-PR06 en el Sistema de Gestión de la Entidad.

Se evidencia a continuación un ejemplo de impacto positivo en un predio declarado de desarrollo prioritario en la localidad de Bosa, ubicado en una zona donde predominaba la ocupación de origen informal y, por lo tanto, la infraestructura de soporte ha sido históricamente deficitaria.

El desarrollo urbanístico y la construcción legal garantizan a la ciudad las áreas mínimas para la construcción o ampliación de vías, en este caso en particular se coadyuvó con la gestión del suelo para la construcción de la avenida Bosa (Guayacanes), además áreas para servicios públicos, zonas verdes y equipamientos, lo que impacta positivamente en la calidad de vida urbana de sus habitantes.



Imagen No. 2: Predio antes de ser declarado de desarrollo prioritario en Bosa.
Predio AAA0151PLOM Declaratoria de Desarrollo Prioritario Res 147 de 2008.

Fuente: Cartilla 1 del Monitoreo de Gestión del Suelo SDHT, 2020.
Mosaico de fotografías aéreas. Bogotá D.C. Año 2014.



Imagen No.3: Proyecto desarrollado producto de declaratoria en Bosa.
Predio AAA0151PLOM Declaratoria de Desarrollo Prioritario Res 147 de 2008.

Fuente: Cartilla 1 del Monitoreo de Gestión del Suelo SDHT, 2020.
Mosaico de fotografías aéreas. Bogotá D.C. Año 2017.

Complementario a lo anterior, se evidencia que, con la experiencia ejecutada con este instrumento, se muestran algunas cifras y ejemplos de cómo, a través de la aplicación de las declaratorias para la gestión del suelo, hubo transformaciones que mejoraron las condiciones de hábitat. Estos casos, a través del desarrollo urbano, generaron no solo unidades de vivienda que mitigan el déficit de esta, sino también, espacio público compuesto por vías, zonas verdes y áreas para equipamientos públicos, entre otros elementos de infraestructura urbana que dan soporte y aportan a mejorar la calidad de vida para los habitantes de la ciudad de Bogotá.

PROYECTO	ÁREA EN HA.	UNIDADES NO. VIS	UNIDADES VIS	UNIDADES VIP	UNIDADES OTROS
Bosa Nueva	5,71	N/A	1124	N/A	N/A
Bosa Nova Solar	1,05	N/A	168	N/A	N/A
Altamira Bosa Linda	0,29	N/A	57	N/A	N/A
Atalay Del Recreo Etapa 1 Y 2	1,24	N/A	268	N/A	N/A

Tabla No. 2: Unidades VIS por proyecto asociado a declaratorias.
Fuente: Cartilla 1 del Monitoreo de Gestión del Suelo, SDHT, 2020.

1.4. INDICADORES DE RESULTADOS DE LAS DECLARATORIAS PREVIAS

Para la Secretaría Distrital del Hábitat resulta indispensable capitalizar la experiencia de la aplicación de este instrumento, en tanto se logre cualificar la información documentada y recopilada desde la primera expedición de la resolución de desarrollo prioritario. Para ello, la Subdirección de Gestión del Suelo ha procesado y analizado la información vinculada a los factores y causales de exclusión ocurridas en las declaratorias pasadas, con el fin de optimizar en varios frentes la metodología de identificación e inclusión de nuevos predios para declarar desarrollo o construcción prioritaria. A continuación, se presentan algunos resultados de este proceso.

DECLARATORIA	147 DE 2008	1099 DE 2012	012 DE 2013	549 DE 2013	1045 DE 2013	049 DE 2014	TOTAL GENERAL
Total, predios declarados	1197	1185	77	2	87	31	2579
Declaratorias suspendidas					51	31	82
Predios no viables técnicamente	922	723	47	1	19	0	1712
Predios no viables jurídicamente	132	88	17	0	16		253
Predios viables técnica-jurídica	129	374	13	1	52	31	600
Predios desarrollados	121	369	9	1	3	0	503
Predios subastados-expropiados-adjudicados	14						14

Tabla No. 3: Balance General Declaratorias 2008-2014.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

Este seguimiento nos permite entender la importancia de hacer un análisis técnico y jurídico más riguroso desde el principio. Como se puede ver, 1712 predios no fueron viables técnicamente y 253 no eran viables jurídicamente. 82 inmuebles fueron suspendidos provisionalmente por Auto CE 624 de 2014. En el mismo sentido, se realizó un análisis detallado de los actos administrativos disponibles de los predios revocados o excluidos. Dicho análisis fue realizado con el fin de documentar las posibles causales que deben ser

tenidas en cuenta, previo al ejercicio de identificación de suelo disponible, en el marco de la expedición de nuevas declaratorias en sus diferentes modalidades.

Desde esta perspectiva, la medición de la efectividad de las Declaratorias como instrumento debe tomarse con base en los resultados arrojados por aquellos predios que sí fueron viables. En ese sentido, es posible decir que las Declaratorias gozan de un alto porcentaje de efectividad una vez los predios declarados tengan viabilidad. En concreto, de los 600 predios con viabilidad técnica y jurídica, 503 fueron desarrollados, lo que corresponde al 83.83%.

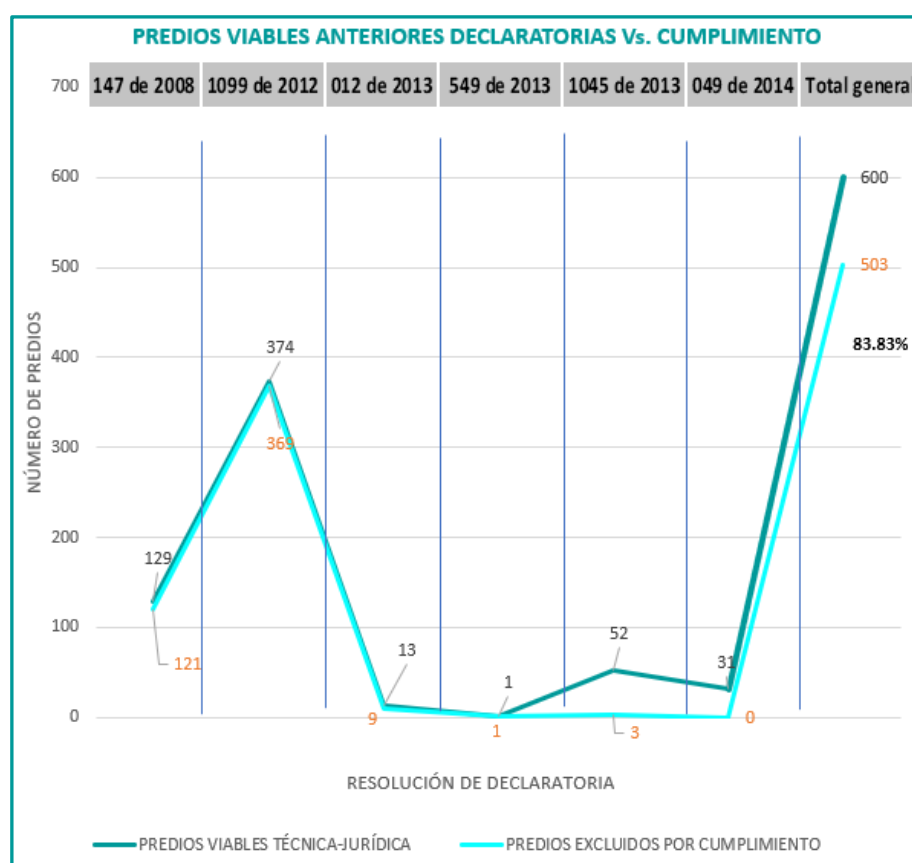


Imagen No. 4: Predios viables anteriores declaratorias Vs. cumplimiento
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

1.4.1. Resultados de cumplimiento de los predios declarados (Revisión de predios excluidos.)

Para considerar a un predio como excluido por cumplimiento, se tomó en cuenta que dichos predios hubieran pasado por las fases requeridas para el desarrollo por urbanismo,

es decir, que se haya tramitado y obtenido la licencia de urbanismo, así mismo, la Subdirección de Gestión del Suelo hizo las respectivas visitas de campo para evaluar y ratificar que se hubieran ejecutado las obras. En los casos donde se efectuaron los pagos compensatorios, se verificó que los soportes aportados por los promotores y ejecutores de cada proyecto así lo confirmaran.

Una vez alcanzado un nivel de avance suficiente, se ofició en todos los casos al Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público –DADEP-, para que continuara con el procedimiento de recibo a satisfacción de las áreas afectadas al uso público siendo el resultado de la ejecución de las respectivas licencias de urbanismo. En los predios declarados de construcción prioritaria, se verificó la obtención del acto administrativo de aprobación de uso y construcción a través de curaduría urbana, lo cual, fue confirmado a través de visitas de campo predio a predio verificando la ejecución de las obras, posteriormente, se remitió la información a las respectivas entidades ejecutoras de las funciones de control urbano.

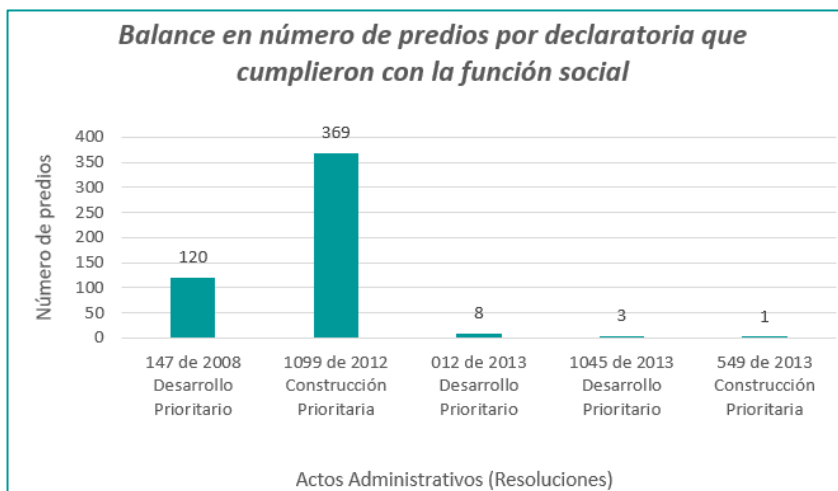


Imagen No. 5: Balance en número de predios por declaratoria que cumplieron con la función social.
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

A continuación, se evidencian algunos resultados obtenidos en el proceso de implementación y seguimiento realizado a las declaratorias ejecutadas a la fecha, en los

que se puede evaluar el impacto de movilización y transformación del suelo declarado en aplicación del instrumento de gestión:

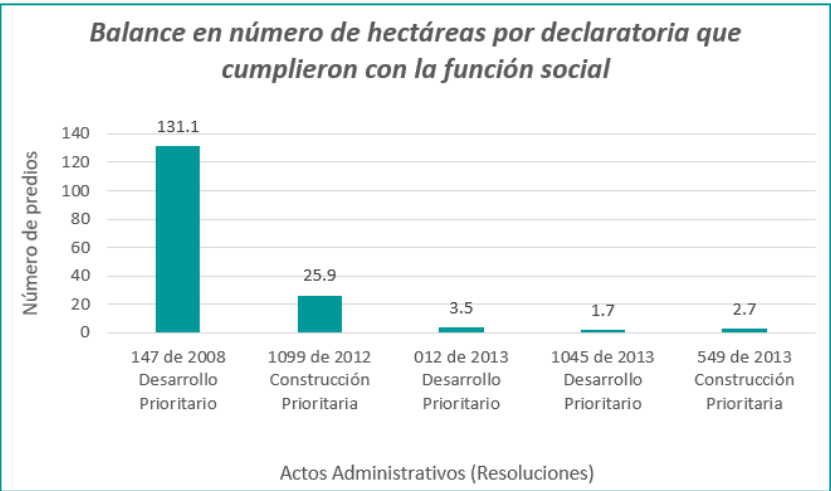


Imagen No. 6: Balance en número de hectáreas por declaratoria que cumplieron con la función social.
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

Resolución	Productos inmobiliarios					
	Apartamentos	Casas	Locales	Oficina	Dotacional	Espacio público
147 de 2008 Desarrollo Prioritario	27406	232	137	33	2	17
1099 de 2012 Construcción Prioritaria	5510	126	364	187	8	0
012 de 2013 Desarrollo Prioritario	961	0	2	0	0	3
1045 de 2013 Desarrollo Prioritario	33	0	0	0	0	1
549 de 2013 Construcción Prioritaria	0	0	10	30	0	0

Tabla No. 4: Balance de productos inmobiliarios generados por declaratoria que cumplieron con la función social.
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

Con base en los datos de logros obtenidos en la aplicación de este instrumento de gestión del suelo, presentados anteriormente, es evidente que el impacto es positivo en suelos urbanizables no urbanizados, en tanto, que presiona el desarrollo por urbanismo y en consecuencia se generan las acciones conducentes a la construcción de proyectos en su mayoría destinados al uso residencial, generando así soluciones habitacionales, objetivo misional de la Secretaría Distrital del Hábitat.

2. DIAGNÓSTICO MACRO DE PREFACTIBILIDAD.

2.1. FILTROS MACRO DE PREFACTIBILIDAD TÉCNICA.

Se realizan unos filtros macro de prefactibilidad, con el fin de seleccionar los predios viables, en la categoría, que se van a declarar así:

2.1.1. Área de terreno.

Con relación al tamaño mínimo que deben tener los predios objeto de una declaratoria de desarrollo prioritario, se ha tomado como referencia lo señalado en el Artículo No.27 del Decreto Distrital 476 de 2015⁶, en el cual se establece:

“Artículo 27. Áreas libres en los desarrollos objeto del procedimiento de legalización. Las áreas libres de construcciones continuas y/o productos de englobes igual o superior a 800 M2 podrán ser reservadas para suplir el déficit de espacio y/o equipamiento público o relocalizar población en zona de riesgo, de acuerdo con los resultados del estudio urbano zonal respectivo.

Las áreas libres que no sean objeto de reserva quedan excluidas del área de legalización y en consecuencia se sujetarán al tratamiento de desarrollo rigiéndose por las normas urbanísticas vigentes.”

Por su parte, para establecer el tamaño máximo que podrán tener los predios objeto de una declaratoria de desarrollo prioritario, se ha tomado como referencia lo señalado en el Artículo 277 del Decreto Distrital 555 de 2021⁷, en el cual se establece:

⁶ **Decreto 476 del 19/11/2015**, "Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento."

⁷ **Decreto 555 del 29/12/2021**, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."

“Artículo 277. Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo. Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones: (...)

2. En suelo urbano:

2.1. Mediante el respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:

2.1.1. Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa "Planes parciales Pre delimitados", que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas. (...)

2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general.” (...)

Los predios que se encuentren en el rango de área entre 800 m² y hasta 10 hectáreas de área neta urbanizable, a los cuales les aplica el Tratamiento de Desarrollo deberán desarrollarse en el marco de la norma urbanística vigente.

Lo anterior teniendo en cuenta el **Área Neta Urbanizable** (A.N.U.), la cual se obtiene al descontar del área bruta de un terreno, las áreas de las vías principales, las redes de

servicios públicos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal, dando origen a predios localizados en suelo urbano sin desarrollar, en los cuales, se permite la urbanización. Si el resultado de esta operación de restar las afectaciones deriva en uno o más globos de terreno con área igual o superior a 800 m² de A.N.U. podrán ser incluidos de manera preliminar en el listado de inmuebles disponibles para la generación de suelo urbanizado.

Por lo anterior, **no podrán incluirse dentro de la Declaratoria los predios resultantes con áreas menores a 800 m² de A.N.U. o aquellos que se encuentren en su totalidad en alguna de las siguientes categorías:**

- Malla vial arterial (zona de reserva vial)
- Área de Protección o Conservación Aferente.
- Elementos de la Estructura Ecológica Principal – EEP.
- Servidumbres de Servicios Públicos.
- Zona de Influencia directa e indirecta Aeroportuaria
- Área de Actividad Minera.
- Áreas Afectadas por Minería.
- Estructura Integradora de Patrimonios - EIP
- Predios en planes parciales.
- Predios en amenaza por remoción en masa, categoría media-baja.
- Predios en amenaza por remoción en masa, categoría alta.
- Predios en amenaza por inundación.
- Predios en áreas con condición de riesgo.
- Predios en suelo de protección.
- Predios en suelo de riesgo tecnológico.
- Patrimonio Inmobiliario Distrital – SIGDEP
- Predios identificados en otras declaratorias.

Las anteriores categorías se desarrollan en el presente documento en los numerales que se encuentran a continuación:

2.1.2. Malla Vial Arterial (zona de reserva vial)

Los predios ubicados parcialmente en zonas de reserva vial les aplica lo señalado en los artículos No. 92 y 378 del Decreto 555 de 2021 - POT, Artículo No. 37 de la Ley 9ª de 1989 y No. 122 de la Ley 388 de 1997. Sobre estas zonas de reserva solo será posible acogerse a usos diferentes a los residenciales con altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos (Artículo 379 del POT); por tanto, el área correspondiente a los trazados identificados en la cartografía oficial de Bogotá deberá descontarse del área bruta del lote y si su área resulta menor a 800 m², de acuerdo con lo descrito en el numeral 2.1.1 Área del Terreno, se debe descartar dicho predio.



Imagen No. 7: Aerofotografía, intervención reserva vial Avenida el Tintal.
Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT.

2.1.3. Área de Protección o Conservación Aferente.

Estas zonas afectan lotes o predios que están en contacto con la estructura ecológica principal y crean una especie de zona de transición entre el proyecto y la estructura ecológica principal, estas áreas están definidas de acuerdo con lo estipulado en el numeral 3°, artículo No. 61 del Decreto 555 de 2021 – POT así:

“(…)3. Área de protección o conservación aferente: Corresponde a la “Zona de Manejo y Preservación Ambiental” de los cuerpos hídricos que a la fecha del presente Plan cuentan con acto administrativo de acotamiento. Igualmente, corresponde a los acotamientos que se realicen de acuerdo con el Decreto 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que los adicione, modifique o sustituya”

De acuerdo con lo anterior, cuando un predio se encuentre parcialmente afectado por un área de protección o conservación aferente, deberá descontarse del área bruta del lote, dicha afectación identificada en la cartografía oficial de Bogotá, junto con las demás afectaciones del terreno para establecer el área neta urbanizable, si esta área neta resulta inferior a 800m² de acuerdo con lo descrito en el numeral 2.1.1 (área del terreno), no se debe tener en cuenta este predio para una declaratoria.



Imagen No. 8: Ejemplo de afectación por ZMPA a la declaratoria de un predio
Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT.

2.1.4. Elementos de la Estructura Ecológica Principal – EEP.

Son áreas no urbanizables y a través de ellas se sostiene y conduce la biodiversidad y los procesos ecológicos del territorio, su finalidad principal es la preservación y conservación de los recursos naturales renovables. Hacen parte de la EEP: Los Cerros Orientales, el área de manejo especial del Río Bogotá, los ríos, quebradas y humedales, los parques

metropolitanos, entre otros elementos; por tanto, ningún predio que haga parte de esta categoría podrá acceder al desarrollo urbanístico, y en consecuencia no podrá ser incluido en el listado de posibles inmuebles disponibles para VIP o VIS, se rigen de acuerdo con lo señalado en el Artículo No. 41 del Decreto 555 de 2021 - POT.

En ese sentido, cuando un predio se encuentre parcialmente afectados por elementos de la EEP deberán descontarse del área bruta del lote, el área correspondiente a dicha afectación identificada en la cartografía oficial de Bogotá, si esta área neta resulta inferior a 800m2 de acuerdo con lo descrito en el numeral 2.1.1 (Área del Terreno), no se tendrá en cuenta para ser incluido dentro de una declaratoria de desarrollo prioritario.

2.1.5. Servidumbres de Servicios Públicos.

Las empresas prestadoras de servicios públicos pueden afectar el ejercicio del derecho de propiedad mediante la imposición de servidumbres, no solo sobre predios o bienes inmuebles, si no sobre la infraestructura esencial del Estado, tales como redes, ductos, calles, etc., de conformidad con los artículos No. 28 y 57 de la ley 142 de 1994⁸, siempre y cuando resulte necesario para la prestación del servicio público y de acuerdo a lo estipulado en el Artículo No. 879 del Código Civil Colombiano, “ *La servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.*”

Para este caso, los predios que se encuentren afectados por la imposición de una servidumbre de servicios públicos (acueducto, alcantarillado o línea de alta tensión), deberá descontarse del área bruta del lote, el área correspondiente a dicha afectación identificada en la cartografía oficial de Bogotá, dando como resultado un área susceptible de desarrollo.

⁸ **Ley 142 de 1994** “*Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones*”

2.1.6. Zona de Influencia directa e indirecta Aeroportuaria.

Estas zonas competen a los predios localizados en las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos con influencia directa e indirecta aeroportuaria que se delimitan en el mapa No CU-5.2, cuyo contenido son las áreas de actividad y usos del suelo.

Las áreas afectadas por esta designación requieren en su gran mayoría de llevar a cabo acciones de mitigación de impactos por ruido que establezca la Aeronáutica Civil.

El uso residencial en estas zonas se condiciona a *“Salvo las excepciones previstas para los sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta aeroportuaria, se permiten únicamente las existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.”* (condición 18, artículo 243 del Decreto 555 de 2021-POT). En este mismo sentido, *“En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.”* (condición 25, artículo 243 del Decreto 555 de 2021-POT).

Los predios que se localicen en zona de influencia aeroportuaria o zona de influencia aeronáutica del Aeropuerto Internacional El Dorado, deberán ajustarse a la reglamentación que se encuentre vigente, toda vez que corresponden a áreas en las que es necesario restringir algunos usos, en especial el residencial, así como incentivar la aparición de otros usos que apoyen las actividades del aeropuerto o que sean compatibles con ellas.

De acuerdo con lo anterior, los predios que se encuentren en zona de influencia directa e indirecta aeroportuaria tienen condicionado el uso de vivienda y en consecuencia, no podrán ser incluidos en el listado de posibles inmuebles disponibles para desarrollar proyectos VIP y VIS y por ende en las declaratorias.

2.1.7. Área de Actividad Minera.

El artículo No. 36 del Decreto 555 de 2021, precisa el desarrollo del área de actividad minera en el Distrito Capital de la siguiente manera:

“Las actividades mineras en el Distrito Capital solamente podrán desarrollarse en las zonas compatibles con la minería determinadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en el marco de lo dispuesto por el artículo 61 de la Ley 99 de 1993 o la norma que lo modifique o sustituya, como uso condicionado sujeto al cumplimiento de las licencias, permisos o autorizaciones que exija la normativa en la materia, (...)”.

Resulta claro, que por una incompatibilidad en los usos y los riesgos que se pueden presentar, no se deben incluir predios en área de actividad minera en ningún tipo de declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

2.1.8. Áreas Afectadas por Minería.

Los predios ubicados en áreas afectadas por minería tienen como fin la restauración del suelo que ha sufrido las consecuencias de la explotación minera, esos terrenos en su mayoría tienen serios problemas geológicos y deben adelantar un Plan de Manejo de Recuperación y Restauración Ambiental -PMRRA-. Para la expedición de licencias de urbanización se requiere adelantar, según corresponda, Plan de Manejo Ambiental – PMA, Plan de Recuperación y Restauración Ambiental - PMRRA y/o Plan de Recuperación y

Restauración – PRR, incluyendo estudios detallados de amenaza y riesgo conforme con el artículo No. 37 del Decreto 555 de 2021, y demás normas aplicables.

La declaratoria de predios para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario en áreas afectadas por minería no son viables financieramente, dadas las actividades previas que deben adelantar los desarrolladores para habilitar el suelo para usos residenciales, como los planes de manejo y recuperación antes mencionados, los cuales en la mayoría de los casos deben ir acompañados del trámite de plan parcial extendiendo los tiempos aplicables a los proyectos más allá de los dos años, tiempo que por ley tiene el propietario para desarrollar el proyecto en la declaratoria.

2.1.9. Estructura Integradora de Patrimonios - EIP.

La Estructura Integradora de Patrimonios – EIP se define en el artículo No. 80 del Decreto 555 de 2021 – POT como sigue:

“Artículo 80. Definición de la Estructura Integradora e Patrimonios - EIP. Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes. Esta estructura propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital. (...)”

Como componentes de la estructura integradora de patrimonios se reconocen:

1. Patrimonio cultural material (incluye bienes de interés cultural), que entre otros incluye:
 - Zona de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección Centro Histórico de Bogotá - PEMP CHB.
 - Sectores de Interés Urbanístico.
 - Áreas de protección del entorno patrimonial.
2. Los elementos del patrimonio cultural inmaterial que son reconocidos como tal por parte de las comunidades.
3. Patrimonio natural.
4. Patrimonio arqueológico.
5. Patrimonio paleontológico.

Aunque pueden ser pocos los casos que presenten esta condición, y la implicación de extensos y complejos trámites donde una vez más el tiempo del proyecto se ve seriamente afectado, porque se deben adoptar Planes Especiales de Manejo y Protección, de acuerdo con el componente que se pretenda intervenir (Artículo No. 82 del Decreto 555 de 2021 – POT), el desarrollo de proyectos constructivos, incluidos los de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario no son compatibles en áreas identificadas dentro de la estructura integradora de patrimonios, por tal motivo, no deben ser declarados los predios incluidos en estas zonas.



Imagen No. 9: Bien de Interés Cultural, Conjunto Bavaria – Centro Internacional.
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT.

2.1.10. Predios en Planes Parciales

El plan parcial es un instrumento de planeación mediante el cual se define la normativa de piezas de ciudad, ya sea en suelo urbano o de expansión, para lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios. Además, deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales en concordancia con el artículo No. 19 de la Ley 388 de 1997 y demás decretos reglamentarios de orden nacional y distrital.

Según el Artículo 4° del Decreto 2181 de 2006 la gestión del instrumento de plan parcial está dividida en tres etapas generales, cada una de esas etapas como veremos a continuación tienen diferentes implicaciones normativas y tiempos de gestión que en la mayoría de los casos supera el tiempo de 2 años establecido en la Ley 388 de 1997 para la declaratoria de desarrollo prioritario:

- **Etapas de formulación y revisión:** en esta etapa los interesados en desarrollar una zona solicitan a la entidad competente, en el caso de Bogotá la Secretaría Distrital de Planeación es quien define las determinantes técnicas y normativas, con base en la “*Respuesta a la solicitud de determinantes*” se realiza la formulación y radicación del proyecto de plan parcial y se hace la respectiva socialización con los vecinos y personas interesadas.
- **Etapas de concertación y consulta:** esta etapa incluye a los planes parciales que se encuentran en suelo de expansión, así como los planes que requieran licencia ambiental según lo dispuesto en la normativa vigente.
- **Etapas de adopción:** la adopción del plan se da con la expedición del acto administrativo que, mediante decreto del alcalde como autoridad mayor, con el plan parcial adoptado contiene las normas urbanísticas que permiten el desarrollo

del suelo mediante las unidades de actuación urbanística y su posterior licenciamiento.

Las dos primeras etapas es donde se formula el proyecto de plan parcial, estas etapas en la mayoría de los casos toman más de los dos años, lo cual supera el tiempo que se tiene de término para las declaratorias de desarrollo prioritario, adicionalmente aún no se tiene la normativa en firme hasta que el plan parcial sea adoptado. Es por lo que, según el análisis de las resoluciones de declaratorias anteriores, el 46% de las causales de revocatoria han sido por que los predios están inmersos en planes parciales que no han superado ninguna de estas dos primeras etapas.

Debido a que los largos tiempos de gestión y desarrollo de los planes parciales no compaginan con los términos que impone la ley para las declaratorias, solo se podrían declarar predios incluidos en planes parciales adoptados, que cuenten con normas urbanísticas claramente definidas, no obstante lo anterior, se debe evaluar cada caso en específico teniendo en cuenta el tiempo que lleva el plan parcial adoptado, las diferentes etapas propuestas y los predios que hacen parte de planes parciales adoptados que ya cumplieron la obligación VIS y VIP. Es importante aclarar que todo plan parcial tiene la obligación de definir suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.2.1.5.1.1) dando cumplimiento a la función social de la propiedad. Por su grado de complejidad, en el presente estudio no se tuvieron en cuenta los predios que se localicen en este instrumento para ser declarados como de desarrollo prioritario.

2.1.11. Predios en amenaza por remoción en masa, categoría media-baja.

Los predios ubicados en amenaza categoría media y baja por remoción en masa, no constituye por sí misma una limitación al desarrollo de proyectos en estas áreas, siempre y cuando se realice la mitigación de las mismas, por esto aunque la amenaza por remoción es un factor técnico que afecta financieramente la viabilidad de proyectos cuya destinación

especifica es la de vivienda VIS-VIP, tal como sucedió en el pasado con las declaratorias que se realizaron donde el Plan de Desarrollo vigente en ese momento limitó su uso.

Las áreas en condición de amenaza, en cualquiera de sus categorías, corresponde a las zonas de amenaza alta y media, que pueden ser desarrolladas en suelo urbano, de expansión urbana y rural (Artículo No.20. Decreto 555 de 2021 – POT)

En el caso de esta declaratoria no se está limitando la destinación a vivienda VIS o VIP en concordancia con el Plan Distrital de Desarrollo, artículo No.74 del Acuerdo 761 de 2020, por lo tanto, se incluyen predios en amenaza y con condición de amenaza por remoción en masa de categoría Media y Baja.

2.1.12. Predios en amenaza por remoción en masa, categoría alta.

Las zonas de amenaza por remoción en masa en categoría alta se presentan principalmente en áreas de influencia de extracción minera, laderas, canteras, rellenos, cauces originados ya sea por causas naturales o por acción del hombre y presentan alta probabilidad de deslizamiento.

Las zonas de amenaza por remoción en masa están definidas en el mapa CU-2.2.1 *"Amenaza por Movimientos en Masa para el Suelo Urbano y de Expansión Urbana"*. El Instituto Distrital De Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-, debe mantener actualizada la cartografía relacionada con las áreas de amenaza por remoción en masa y demás amenazas.

Lo anterior, impacta financieramente el proyecto de diversas formas que son imposibles de calificar o generar un parámetro de mitigación, por lo que se debe adelantar el estudio detallado que muchas veces su costo supera las utilidades del proyecto, por lo tanto, se

debe evitar al máximo incluir predios que contengan áreas en amenaza por remoción en masa categoría alta. Sin embargo, en concordancia con el Plan Distrital de Desarrollo, artículo No.74 del Acuerdo 761 de 2020, esta declaratoria no está limitando a la destinación única de vivienda VIS o VIP, usos más afectados financieramente por esta amenaza, por lo tanto, se incluyen predios en amenaza alta por remoción en masa siempre y cuando el área neta resultante al descontar el área en amenaza sea mayor a 800 m2.

2.1.13. Predios en amenaza por inundación.

La amenaza por inundación (desbordamiento- rompimiento), para suelo urbano y de expansión urbana se categoriza para los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, principalmente de los ríos Bogotá, Tunjuelo, Fucha y Salitre y también para los sistemas de humedales Juan Amarillo y Torca -Guaymaral. Estas áreas se zonifican en el mapa CU-2.2.10" *Amenaza por inundación para suelo urbano y de expansión urbana*". (Artículo 105. Decreto 555 de 2021 – POT).

La mitigación de esta amenaza requiere de intervenciones macro que escapen a la escala de los proyectos de vivienda y al desarrollo de predios.

Se deben excluir predios que se localicen totalmente en áreas de amenaza por inundación o que su área resultante no garantice la viabilidad financiera del proyecto a desarrollar. Se debe evitar incluir en una declaratoria si esta área neta resulta inferior a 800m2 como se describe en el numeral 2.1.1 (área del terreno).

2.1.14. Predios en áreas con condición de riesgo.

Las áreas con condición de riesgo, corresponden a zonas categorizadas como de amenaza alta que se encuentran urbanizadas, ocupadas, edificadas y con elementos expuestos en suelo urbano y de expansión urbana, las cuales se encuentran delimitadas en los mapas

CU-2.2.3 "Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa para suelo urbano y de expansión urbana"; CV-2.2.6 *"Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas para suelo urbano y de expansión urbana"*; CU-2.2.9 *"Áreas con condición de riesgo por incendios forestales para suelo urbano y de expansión urbana"*; CU-2.2. 12 *"Áreas con condición de riesgo por inundación para suelo urbano y de expansión urbana"*. (Artículo No.110. Decreto 555 de 2021)

Los predios que se localicen en esta categoría serán excluidos de un proceso de declaratoria de desarrollo prioritario.

2.1.15. Predios en suelo de protección.

De acuerdo con el artículo No.12 del Decreto Distrital 555 de 2021, es una categoría de suelo constituido por las áreas de terreno localizadas en cualquiera de las clases de suelo (urbano, expansión urbana y rural) que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para localización de servicios públicos domiciliarios o localizarse en áreas de amenaza y riesgo no mitigable para el asentamiento humano, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. El suelo de protección se delimita en el mapa CG-3.1 *"Suelo de Protección"*.

Está restringido su uso para urbanizarse:

- 1. Las componentes señaladas como tal, en la Estructura Ecológica Principal:** Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP, zonas de conservación, áreas de especial importancia ecosistémica, áreas complementarias para la conservación. Todas las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal – EEP en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen suelo de protección y se identifican en el mapa CG-3.2 *"Estructura Ecológica Principal"* (Artículo No.41, Decreto 555 de 2021 – POT)

2. Suelo de protección por riesgo. Hacen parte de esta clase de suelo, las zonas de alto riesgo no mitigable y las zonas de amenaza alta con restricción de uso, las cuales se encuentran identificadas en los mapas CG-3.3.13 *“Suelos de protección por riesgo”*, CU-2.2.13 *“Suelo de protección por riesgo para suelo urbano y de expansión urbana”*, y CR-2.2.22 *“Suelo de protección por riesgo por suelo rural y centros poblados”* (Artículo No. 32, Decreto 555 de 2021 – POT).

3. Suelo de protección por riesgo como espacio público. Este suelo se define en el artículo 35 del Decreto 555 de 2021 – POT como aquel que comprende las zonas cuya atención es prioritaria para garantizar la seguridad ante riesgos y evitar ocupaciones ilegales las cuales requieren de un plan de intervención prioritaria.

Por lo tanto, si el predio se encuentra total o parcialmente inscrito dentro de una de las afectaciones antes mencionadas, el predio resultante en un solo globo de terreno debe cumplir con las condiciones de área de qué trata el numeral 2.1.1 (área de terreno), es decir que el área neta urbanizable resultante debe ser mayor a 800m², de no ser así se debe evitar incluir el predio en una declaratoria de desarrollo, toda vez que las zonas clasificadas como suelo de protección forman parte de las exclusiones de la aplicación del tratamiento de desarrollo (Artículo No. 275, Decreto 555 de 2021 – POT).

2.1.16. Predios en suelo de riesgo tecnológico.

Riesgo tecnológico se refiere en su mayoría a predios ubicados en zonas industriales donde se han realizado disposiciones o almacenamiento de sustancias peligrosas y/o tóxicas. El IDIGER (antes DPAE) tienen la competencia compartida con la Secretaría Distrital de Ambiente de tener dicha información actualizada, por lo tanto, el desarrollo de predios ubicados dentro de zonas designadas con riesgo tecnológico puede tener dificultades para su concreción y se debe evitar escoger estos predios para la aplicación de declaratorias por tiempo y conveniencia.

“Artículo 30. Gestión del Riesgo por Fenómenos de Origen Tecnológico. Todos los proyectos de inversión pública en el Distrito Capital deben desarrollar un análisis de riesgo de desastres de acuerdo con su naturaleza y complejidad, el cual deberá ser considerado desde las etapas tempranas de la maduración de los proyectos, conforme a lo señalado en la Ley 1523 de 2012 o la norma que la modifique o sustituya.

Parágrafo. Las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, operación de rellenos sanitarios, actividades industriales y transporte de hidrocarburos y sustancias nocivas o que en ejercicio de sus actividades y operaciones, puedan encontrarse o generar condiciones de riesgo, deberán llevar a cabo los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 y el que lo modifique o sustituyan, de acuerdo con su naturaleza y complejidad. Dichos planes de gestión de riesgo deberán ser entregados al Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - SDGR-CC”.

Se deberá consultar al IDIGER sobre predios ubicados en zonas industriales, si les aplica o no la obligatoriedad del análisis de riesgo tecnológico, de ser así se debe evitar la inclusión de dicho predio en la declaratoria porque puede afectar negativamente los tiempos del proyecto de vivienda VIS-VIP y teniendo en cuenta el término de la declaratoria (2 años) el proceso de estos planes de mitigación puede hacer inviable el terreno. Por su grado de complejidad, en el presente estudio no se tuvieron en cuenta los predios que se localicen en esta condición para ser declarados como de desarrollo prioritario.

2.1.17. Patrimonio Inmobiliario Distrital – SIGDEP

Los predios incluidos en esta categoría o listado hacen parte del espacio público de la ciudad, en su mayoría son resultado de las cesiones públicas que han hecho los urbanizadores en cumplimiento de la normativa vigente.

Una vez los predios han sido desarrollados urbanísticamente y se entregan estas áreas, comienzan a hacer parte del registro inmobiliario en concordancia con el Acuerdo 018 del 31 de Julio de 1999 “*Por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público*”, en su artículo No. 5 “*Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita*”.

Se debe evitar a toda costa incluir predios que hagan parte del Patrimonio Inmobiliario Distrital, pues hace parte del inventario de espacio público de la ciudad, para tal fin se debe realizar la consulta con al menos una base de datos del DADEP⁹ que confirme la existencia de un RUPI¹⁰ aplicado al predio en estudio.



Imagen No. 10: Zonas de cesión para parque.
Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2020.

2.1.18. Predios identificados en otras declaratorias.

En el proceso de identificación de suelo disponible tanto para desarrollo como para construcción prioritaria, se enlistaron predios que han participado en más de una declaratoria. Según el análisis realizado a las declaratorias anteriores, el 3.9% del total de

⁹ DADEP: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

¹⁰ RUPI: Es el código de identificación de los predios en el sistema de información de la defensoría del Espacio Público del Distrito Capital. <http://sgc.dadep.gov.co/3/4/127-INSIG-03.pdf>

predios han estado en más de una declaratoria, esto debido a que el suelo urbanizable no urbanizado o urbanizado no construido disponible sea cada vez menor, gracias a la compactación de la huella urbana de la ciudad.

Según el análisis elaborado respecto a este tema, se evidenció que el mayor número de predios que fueron escogidos y enlistados en más de una declaratoria corresponde a las Resoluciones 147 de 2008 y 1099 de 2012. En cada una de las resoluciones mencionadas anteriormente se identificaron más de mil predios, por lo que resulta indispensable identificar rigurosamente los predios que tengan el potencial técnico, jurídico y financiero para cumplir con el objetivo de la declaratoria, cualquiera que sea esta. De preferencia evitar dichos predios, pero si existe un predio que por sus condiciones especiales y su causal de exclusión es subsanable o cambió en el tiempo.

Para la identificación de los inmuebles desde la óptica de los filtros macro de prefactibilidad, para el análisis de la presente declaratoria de desarrollo prioritario, se concluyó estudiar e incluir en la presente declaratoria únicamente predios que no hayan sido estudiados a la luz de alguna declaratoria anterior.

2.2. FILTROS MACRO DE PREFACTIBILIDAD FINANCIERA.

El criterio de análisis financiero está vinculado al aprovechamiento (edificabilidad y uso) del suelo identificado con potencial a ser declarado como de desarrollo prioritario, en tal sentido, se procedió a revisar las condiciones jurídicas y normativas con el fin de establecer la ruta de la selección de predios respecto a dicho criterio.

2.2.1. Condiciones Jurídicas.

La Ley 388 de 1997, en su artículo No. 55, faculta a los alcaldes municipales o distritales, a ordenar mediante resolución la enajenación forzosa en pública subasta de aquellos inmuebles que no cumplan con su función social. Así mismo en dicho artículo, faculta a las

autoridades administrativas competentes a establecer o especificar en la respectiva resolución el uso o destinación que deba darse al inmueble objeto de enajenación forzosa, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial y normas urbanísticas que los desarrolle.

Por lo tanto, no se debe entender que las autoridades administrativas competentes pueden cambiar el uso de un predio por medio de la resolución de enajenación forzosa en pública subasta, si no que podrá limitar su uso a los ya establecidos en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

“ARTÍCULO 55°. Iniciación del proceso de enajenación forzosa. “Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir

de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso”. (Negrilla fuera de texto).

En línea con la Ley 388 de 1997, en el artículo No.542 del POT (Decreto 555 de 2021), se establece que en la resolución por la cual la Secretaría Distrital del Hábitat ordene la enajenación forzosa de los inmuebles que no sean urbanizados, se especificará que este terreno será destinado a vivienda de interés social y prioritario. Esto procede exclusivamente a los predios que se les ordene la enajenación forzosa.

En ese sentido, el enfoque de selección, el proceso de análisis normativo y jurídico se adhiere a lo establecido en el **Plan de Desarrollo actual, Acuerdo No. 761 de 2020:**

“Artículo 74°. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria y de Bienes en Desuso. *“Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, se declara el desarrollo prioritario de los predios o inmuebles urbanizables no urbanizados, o urbanizados no edificados, o abandonados, subutilizados o no utilizados en más de un 60% de su área, en los términos definidos en la citada ley. La Secretaría Distrital de Hábitat, identificará los terrenos, inmuebles y edificaciones, a que hace referencia el presente artículo y expedirá los actos administrativos de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, o de habilitación y uso de edificaciones, según corresponda, en los cuales enlistará los predios, publicará dichas decisiones en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y las notificará en los términos legales.*

Parágrafo 1. *En firme el acto administrativo de identificación del predio, respecto de cada uno, empezará a correr el plazo de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012. Vencido el término de*

la declaratoria sin que se adelanten actos inequívocos respecto del cumplimiento de la función social que le corresponde al inmueble, este quedará afecto a la generación de suelo, así como a la construcción de vivienda y usos complementarios. Este evento dará lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta en los términos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Hábitat con sujeción a la normatividad aplicable” (negrilla fuera de texto).

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital del Hábitat adelantará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta de los inmuebles que no cumplan con las obligaciones derivadas de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, conforme a lo señalado en el presente Acuerdo, que no sean habilitadas y destinadas a los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen dentro de los plazos legales aplicables, con sujeción al procedimiento legal.

Parágrafo 3. La Secretaría de Educación del Distrito, tendrá las mismas facultades señaladas en el presente artículo, respecto de los predios en los que se busque desarrollar proyectos de construcción de infraestructura pública para la prestación del servicio público de educación”.

2.2.2. Condiciones Técnicas.

De acuerdo con lo anterior, el criterio de análisis de aprovechamiento del suelo objeto de estudio, es decir, el o los usos permitidos por la norma urbana vigente, serán coherentes con lo establecido en el plan de desarrollo, en concordancia con el citado parágrafo 2° del artículo No.74 del Acuerdo 761 de 2020, ya que el fin último se trata de movilizar y transformar el suelo susceptible de desarrollo por urbanismo, del cual se generan unas obligaciones urbanísticas con las que se concreta el disfrute y mejora en la calidad de vida de los bogotanos a través de suelo útil y obras para vías, espacio público, zonas verdes,

equipamientos y vivienda de interés social, en tal sentido, se promueve el suelo urbanizable no urbanizado.

Ahora bien, una vez agotados los términos establecidos en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C (ERU), es la entidad competente y encargada de modelar urbanística y financieramente, previo a la etapa de enajenación forzosa en pública subasta, ya que el artículo 5º numeral 16 del Acuerdo 643 de 2016, estableció que:

“(…) Realizar la modelación urbanística y financiera de los predios enlistados en cualquiera de las declaratorias de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, previo al inicio del procedimiento de su enajenación forzosa por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat conforme con la destinación específica para la cual hayan sido declarados, sin perjuicio de los demás usos principales, complementarios y restringidos que hayan sido definidos para el predio por parte de la ficha reglamentaria o el instrumento que haga sus veces”.

Así las cosas, dicha entidad emitirá la modelación urbanística y financiera de cada predio en coherencia con los términos establecidos en la normatividad mencionada y que no hayan cumplido con lo preceptuado en el artículo No. 52 de la Ley 388 de 1997, con el fin de que la Secretaría Distrital del Hábitat cuente con el sustento técnico, jurídico y financiero suficiente para determinar la pertinencia o no de la enajenación forzosa en pública subasta de los predios declarados como desarrollo o construcción prioritaria.

Es imperativo tener en cuenta el artículo No. 542 del POT (Decreto 555 de 2021) por el cual se establece que en la resolución de la Secretaría Distrital de Hábitat en la que se ordene la enajenación forzosa de los inmuebles que no sean urbanizados, se especifique que este terreno será destinado a vivienda de interés social y prioritario.

2.3. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS A SER DECLARADOS EN DESARROLLO PRIORITARIO.

Se pretende identificar la mayor cantidad de predios que cuenten con las condiciones de área neta urbanizable¹¹ definidas anteriormente, para seleccionar los predios con el fin de que sean estudiados individualmente y establecer la pertinencia de ser incluidos en una declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Tomando como base la información geográfica y alfanumérica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD de la vigencia 2022 (la vigencia catastral incorpora cada primero de enero los cambios sufridos por los predios, identificados durante el proceso de actualización y conservación catastral¹² del año inmediatamente anterior). En esta primera fase se seleccionaron predios con un área bruta¹³ igual o mayor a 800 metros cuadrados y bajo índice de ocupación¹⁴, basados en la información de área de terreno y construcción reportada por las bases catastrales, esto con el fin de seleccionar predios con la mayor cantidad de área libre.

Otro criterio de selección o filtro fueron los destinos económicos, los cuales, son establecidos por la UAECD para cada predio de la ciudad y se definen de la siguiente manera:

¹¹ **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

¹² **Actualización catastral:** Es un proceso que tiene por objeto mantener actualizada, en todos los documentos catastrales, la información relacionada con los bienes inmuebles, los cuales se hallan sometidos a permanentes cambios en sus aspectos, físico, jurídico y económico. <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/conservacion-catastral> .

¹³ **Área bruta:** Área total del predio.

¹⁴ **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio. Decreto 1788 de 2004, Art. 1, literal d.

- **Destinos económicos:**

Corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio (la finalidad propuesta).

En el área urbana, el uso potencial del terreno es ser usado para ser construido, cuando ya está construido, el suelo pasa a un segundo plano y la determinante de su uso es la construcción, por lo que el destino económico está asociado tanto al uso de la construcción como a la norma urbanística definida para el terreno¹⁵.

DESTINOS ECONÓMICOS	
EN PREDIOS EDIFICADOS.	01 RESIDENCIAL: Corresponde a aquellos predios cuya finalidad es la vivienda residencial permanente.
	21 COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL: Corresponde a aquellos predios donde se desarrolla la actividad comercial predio a predio y se encuentran ubicados en corredores comerciales.
	22 COMERCIO EN CENTRO COMERCIAL: Corresponde a aquellos predios destinados al comercio por departamentos o en centros comerciales que presentan una misma unidad arquitectónica y/o urbanística.
	23 COMERCIO PUNTUAL: Corresponde a aquellos predios destinados a la actividad comercial, ubicados en zonas residenciales o industriales, donde la actividad comercial ocupa más del 50% del área construida total del inmueble o un piso completo cuando la edificación es mayor o igual a 2 pisos.
	24 PARQUEADEROS: Corresponde a aquellos predios, edificados o no edificados, destinados exclusivamente (entiéndase como uso predominante) para el estacionamiento de vehículos con fines comerciales o de prestación de servicios que implica el cobro de una tarifa por el estacionamiento. Deben tener una infraestructura mínima para su funcionamiento, como lo es el cerramiento (que sea seguro), el piso (adaptado para este fin) y el control de pago de la tarifa. NO clasifican en este ítem los parqueaderos de los conjuntos cerrados o edificios residenciales (cuyo destino es 01) ni centros comerciales (ver observaciones generales al final del documento), tampoco los lotes donde se dan garajes, generalmente en horas nocturnas.

¹⁵ <https://www.catastrobogota.gov.co/node/150> .

	03 INDUSTRIAL: Corresponde a aquellos predios proyectados para llevar a cabo la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales (productos terminados).
	04 DOTACIONAL PUBLICO: Predios propiedad del estado, destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad. Agrupa el conjunto de predios de carácter público, que conforman la red de servicios educativos, cultural, de salud, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad, servicios públicos y de transporte.
	06 DOTACIONAL PRIVADO: Predios destinados a proveer a los ciudadanos, de una comunidad, de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud y de bienestar social. Agrupa el conjunto de instituciones privadas que conforman la red de servicios educativo, cultural, salud, culto, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, servicios de transporte, cementerios y servicios funerarios.
	05 RECREACIONAL PUBLICO: Predios de carácter público destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar la recreación y esparcimiento de la población. Tales como parques y equipamientos deportivos y recreativos. Agrupa el conjunto de predios que conforman la red de servicios deportivos y recreativos, corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinados a la práctica de ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como a la exhibición de espectáculos con propósito recreativo. Agrupa entre otros: estadios, coliseos, clubes deportivos, clubes campestres deportivos y recreativos de carácter público, polideportivos, canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, parques de propiedad y uso público, piscinas e instalaciones que contemplen el deporte como actividad central.
	08 RECREACIONAL PRIVADO: Agrupa el conjunto de predios de carácter privado, que conforman la red de servicios deportivos y recreativos, corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinados a la práctica de ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento, a la exhibición y a la competencia de actividades deportivas, así como a la exhibición de espectáculos con propósito recreativo. Agrupa entre otros: estadios, coliseos, clubes deportivos, clubes campestres deportivos y recreativos, polideportivos, canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, parques privados, piscinas e instalaciones privadas que contemplen el deporte como actividad central.

EN PREDIO NO EDIFICADOS.	61 URBANIZADO NO EDIFICADO: Corresponde a aquellos predios de propiedad de particulares, ubicados dentro del perímetro urbano en donde se encuentran redes de servicios públicos y viales, pero no presentan construcciones de tipo urbanización o auto desarrollo. No se deben incluir en este ítem las zonas de cesión que los particulares no han entregado al Distrito, éstas se clasifican con el destino 66 que adelante se detalla.
	62 URBANIZABLE NO URBANIZADO: Corresponde a aquellos predios, que están dentro del perímetro urbano y que no tienen restricción legal para adelantar algún tipo de desarrollo constructivo, comúnmente conocidos como lotes en bruto sin infraestructura, carecen de redes de servicios públicos domiciliarios y redes viales, mínimas características para considerarse como urbanizado. Al carecer de servicios son destinados a otros usos diferentes al urbano o a ningún uso.
	63 NO URBANIZABLE y SUELO PROTEGIDO: Corresponde a aquellos predios urbanos o rurales clasificadas por el POT como suelo de protección, también se incluyen los predios que son reserva para la infraestructura de servicios o reservas viales. Ejemplo: Aquellos utilizados como servidumbre de servicios públicos (box-Culvert, redes eléctricas, etc). Entendiéndose por suelo de protección las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.
	64 LOTES DEL ESTADO: Se consideran los predios de propiedad del Estado que por diversas circunstancias no han sido desarrollados (urbanizados) o construidos (corresponde al mismo destino económico 61 de los predios propiedad de los particulares).
	65 VÍAS: Aunque son zonas de Espacio Público, se codificará con este destino económico aquellos predios destinados al tránsito de vehículos y peatones, incluyendo las que han sido cedidas al Distrito Capital como las que figuren a nombre de particulares.
	66 ESPACIO PÚBLICO: Corresponde a los predios urbanos o rurales que conforman el espacio público como: Zonas verdes, áreas de cesión (excluye las vías, aunque corresponden a espacio público, ver destino 65), alamedas, plazoletas (NO plazas de mercado por ser inmuebles de otra naturaleza), andenes, los controles ambientales y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.
OTROS PREDIOS.	67 PREDIOS CON MEJORAS AJENAS: Corresponde a aquellos predios censados por el DACD como LOTES pero que poseen sobre sí mejoras (construcciones) de propiedad de un tercero. NOTA 1: Si estos predios registran construcciones sobre sí de propiedad del mismo dueño del terreno, igualmente aplica este destino para el predio matriz, independientemente de los destinos de las mejoras.

	07 MINEROS: Corresponde a aquellos predios dedicados a la explotación minera, productores de materias primas como arcillas, arenas, rezebos y en general los agregados pétreos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.
PREDIOS RURALES.	81 AGROPECUARIOS: Corresponde a aquellos predios destinados al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes combinado con actividades pecuarias.
	83 AGRICOLA: Corresponde a aquellos predios destinados al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes, diferentes de los forestales.
	84 PECUARIO: Corresponde a aquellos predios destinados a la cría y aprovechamiento de especies animales no domésticas.
	85 FORESTAL (Protector—productor): Corresponde a aquellos predios destinados al establecimiento de plantaciones forestales, para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque, condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.
	86 AGROINDUSTRIAL: Corresponde a aquellos predios donde se desarrollan actividades transformadoras, que incorpora productos agropecuarios como principales materias primas.
	82 OTROS: No Clasificado: Cuando se presentan espacios físicos con destinación económica no contemplada en las clasificaciones anteriores.
	87 AGROFORESTAL: Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales, junto con cultivos o actividades pecuarias.
	88 TIERRAS IMPRODUCTIVAS: Corresponde a aquellas áreas o predios rurales que, por sus condiciones topográficas, climatológicas y en general por las características físicas o químicas de sus suelos no pueden ser explotadas.

Tabla No. 5: Destinos económicos.
Fuente: Información proveniente de la UAECD.

2.4 UNIVERSO DE ESTUDIO PARA LA DECLARATORIA 2022.

El universo inicial de predios objeto de estudio para esta declaratoria es de 4108 predios. Para definir los predios a ser analizados, se aplicaron los filtros anteriormente descritos

(área bruta, ocupación y destino económico). En cuanto a los destinos económicos, se tuvo en cuenta los predios a los cuales les fueron asignados destinos económicos compatibles con el desarrollo de proyectos constructivos, por tal motivo, fueron excluidos los destinos económicos relacionados con predios rurales (81, 82, 83, 84, 85, 88, 87, 88, 86, 87, y 88), mineros (07), espacio público (66), vías (65), recreacional privado (08, recreacional público (05), dotacionales tanto públicos (04) como privados (06).

El resultado de esta selección inicial fue el siguiente:

Destino	Cuenta de Destino
Comercio en Corredor Comercial	142
Comercio Puntual	468
Industrial	24
Parqueaderos	129
Predios con Mejoras	404
Residencial	1088
Urbanizable No Urbanizado	352
Urbanizado No Edificado	794
Urbanizado No Edificado Propiedad del Estado	424
Total general	3825

Tabla No. 6: Predios del universo de estudio para declaratoria 2022 por destino económico.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

NOTA 1: Es así, que de los 4108 predios que conformaban el universo de estudio inicialmente y luego de la exclusión que ya se mencionó el resultado de predios que continuaban con viabilidad positiva fue de 3825

2.5 AFECTACIONES, RESERVAS Y ÁREAS NETAS.

Definido el universo de predios que cumplían con los criterios de área bruta, índice de ocupación y destino económico, se realizó un análisis espacial con la cartografía oficial de reservas y afectaciones¹⁶ (entendidas las afectaciones como condiciones urbanísticas que limitan el desarrollo de los predios, relacionadas anteriormente en los filtros macro de prefactibilidad técnica) y el nivel de lotes catastrales el cual permitió establecer el área neta urbanizable de cada uno de los predios objeto de estudio, mediante la sustracción del área de las afectaciones de cada predio del área bruta del mismo.

$$\text{AREA NETA URBANIZABLE (ANU)} = \text{AREA BRUTA GEOGRÁFICA}^{17} - \text{AFECTACIONES}$$

Posteriormente se seleccionaron los predios que, en el resultado del análisis anterior, arrojaron un ANU mayor a 800 metros cuadrados (2861 predios¹⁸) y se generó cartografía digital con el resultado del análisis espacial con la cartografía POT para cada uno de estos lotes, con el fin de ser revisada por el grupo de declaratorias para hacer una selección de predios a los cuales se les adelantó el estudio urbanístico individual y definir su inclusión en la declaratoria.

¹⁶ “La demarcación de las zonas de reserva está constituida por una definición cartográfica de las zonas que en el futuro pueden ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, la afectación es una verdadera restricción a la propiedad privada, que limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad.

Por lo mismo, los procedimientos utilizados para una y otra son diferentes, ya que mientras la demarcación de las zonas de reserva es el instrumento de medio para concretar una futura restricción, la afectación es la restricción misma, impuesta por la administración, con efectos sobre los derechos de dominio de los titulares de los inmuebles objeto de afectación, lo cual hace que éstos deban ser vinculados al proceso y se culmine con la inscripción del acto en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo”. <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/vias-transporte-y-servicios-publicos/preguntas-frecuentes>

¹⁷ **Área bruta geográfica:** es el área del polígono incluido en el nivel de predios de la UAECD.

¹⁸ Cantidad de predios que fueron objeto del diagnóstico macro de prefactibilidad.

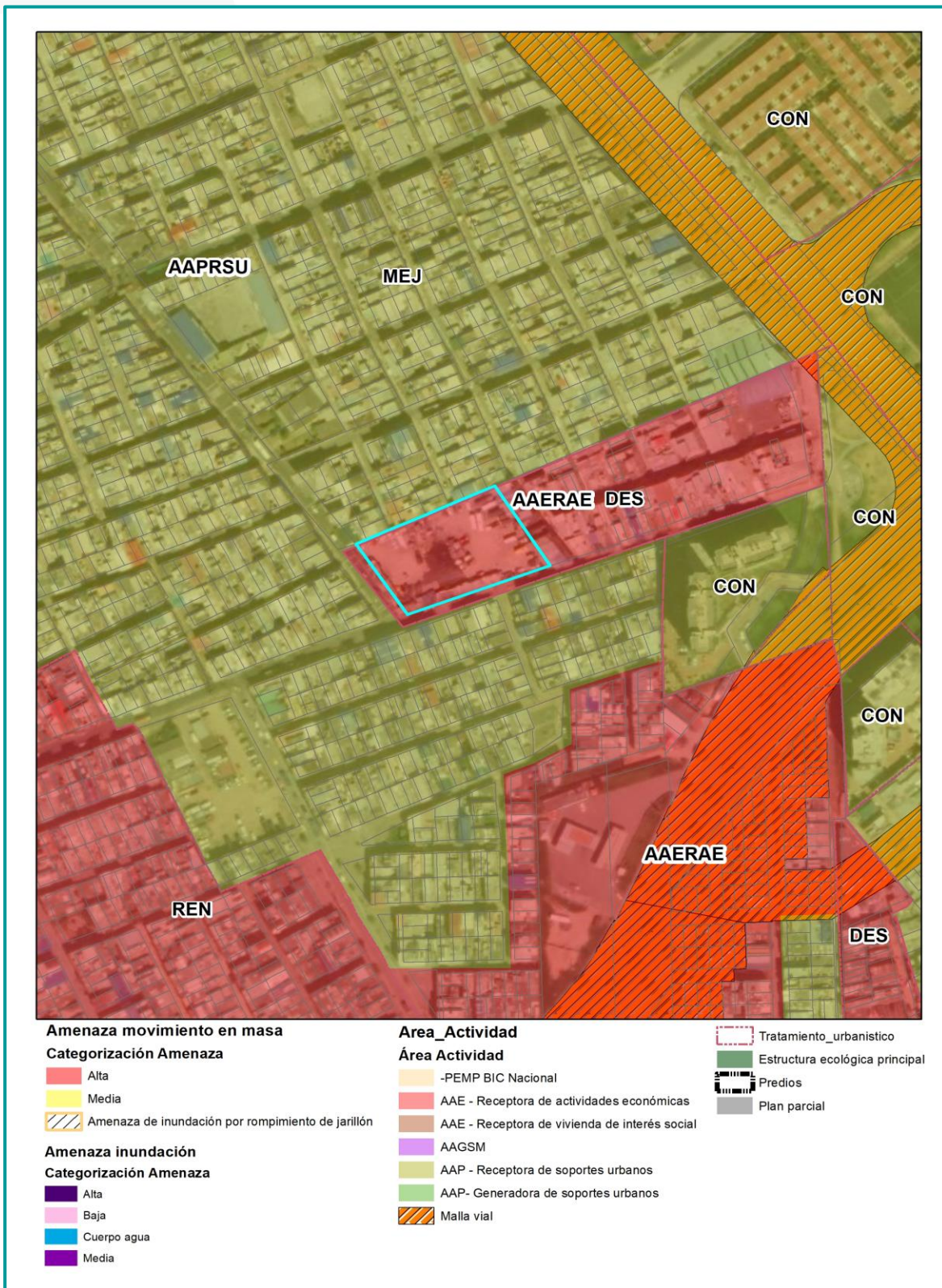


Imagen No. 11: Ejemplo del plano individual de uno de los 2861 predios.

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo a partir de la Información de la base predial UAECD, SDHT, 2022.

En la cartografía elaborada para los 2861 predios se revisaron aspectos que no podían ser observados a través de una tabla en una base de datos, como la forma, la accesibilidad, la distribución de los polígonos que conformaban el área neta urbanizable, las afectaciones parciales y cualquier otro aspecto que desde el punto de vista técnico pudiera dificultar el desarrollo urbanístico del predio.

De estos 2861 predios fueron “descartados” los predios que contaban con actos administrativos de declaratorias anteriores, o que se encontraran en planes parciales de desarrollo o renovación urbana, o que estuviesen al interior del ámbito del plan zonal del norte y los cuales debían estar ubicados en suelos urbano o de expansión urbana.

Adicionalmente se tuvieron en cuenta variables que no podían ser evaluadas a través de un registro de base de datos, como la forma, accesibilidad las afectaciones que estaban aún presentes al interior del predio, etc., adicionalmente, se les realiza un análisis jurídico y urbanístico después del cual se definirían los predios a incluir en el actual estudio de declaratoria de desarrollo prioritario.

NOTA 2: De este ejercicio continuaron con viabilidad positiva 560 predios los cuales fueron estudiados en el análisis micro de factibilidad, el cual se abordará más adelante en el presente documento.

2.6 AVANCE DE LA VIABILIDAD DE LOS PREDIOS ESTUDIADOS EN EL DIAGNÓSTICO MACRO DE PREFACTIBILIDAD.

A continuación, se relaciona el nivel de avance de la viabilidad de los predios estudiados en el diagnóstico macro de prefactibilidad.

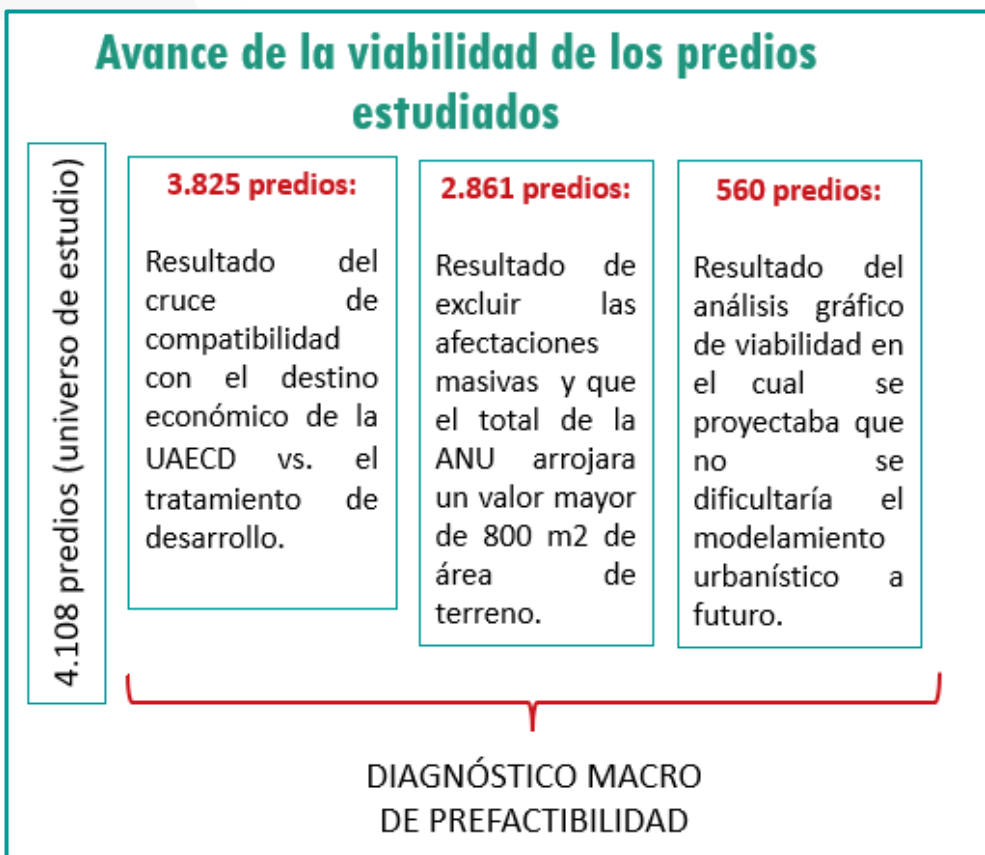


Imagen No. 12: Avance de la viabilidad de los predios estudiados en el diagnóstico macro de prefactibilidad.
Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

3. DIAGNÓSTICO MICRO DE FACTIBILIDAD.

Se realizó el diagnóstico micro de factibilidad para los 560 predios preseleccionados en el diagnóstico macro de prefactibilidad que trató el capítulo anterior del presente documento. La ubicación de los inmuebles se puede ver en el siguiente plano.

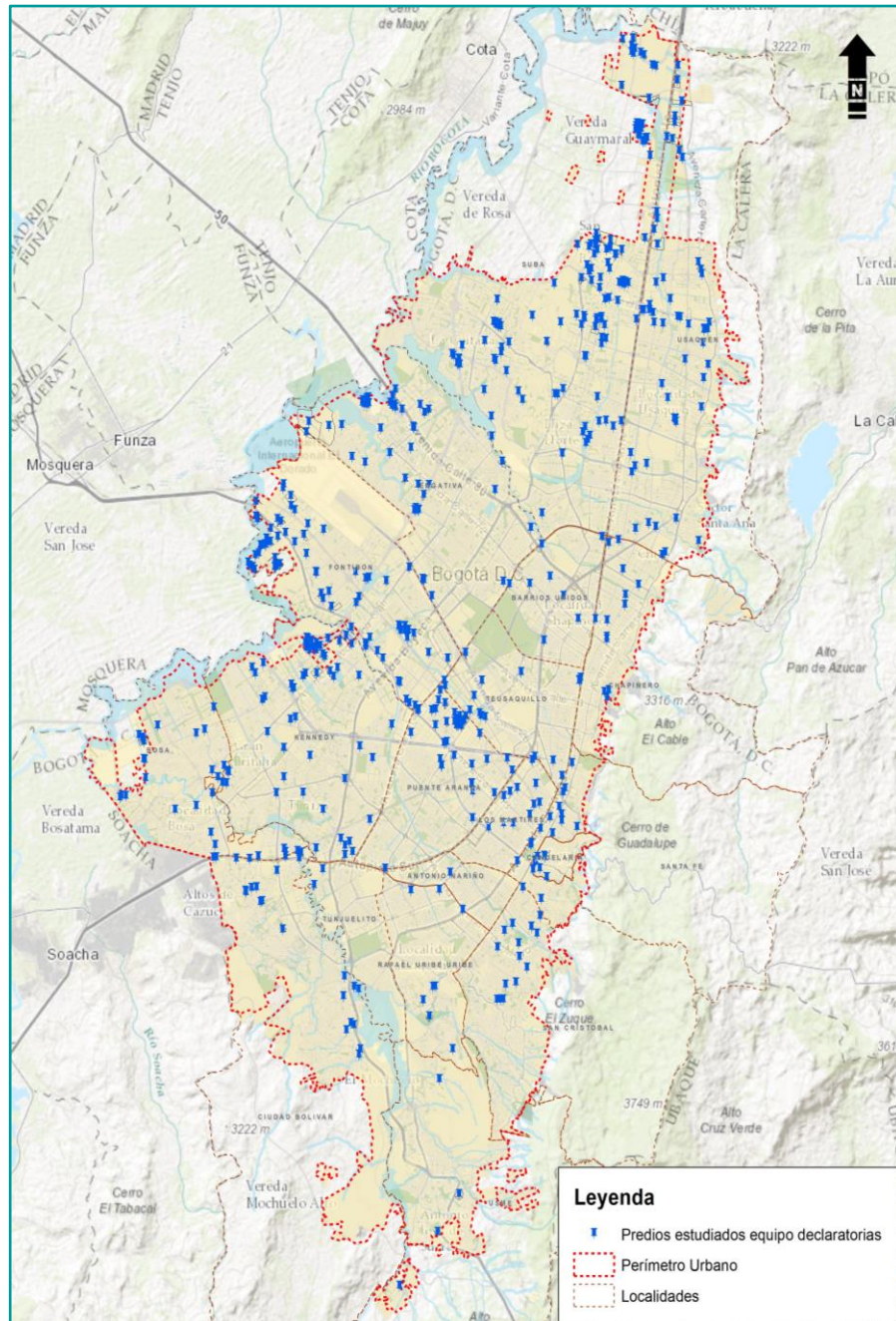


Imagen No. 13: Plano de los predios a los cuales les fue realizado el diagnostico micro de factibilidad.

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

A continuación, se mencionan los aspectos relevantes del diagnóstico micro de factibilidad, los cuales abordaron aspectos jurídicos revisados predio a predio en los Folios de Matricula Inmobiliaria, análisis de normatividad en el marco del Decreto 555 de 2021 y lo visualizado en la visita a los inmuebles en estudio.

3.1. FORMATO DE FICHA PREDIAL.

Bajo la necesidad de estandarizar las variables mínimas objetos de estudio, tanto jurídicos como técnico-normativas, para los inmuebles resultantes de los filtros macro de prefactibilidad, se desarrolló el formato de la ficha predial, el cual se encuentra en el anexo No. 1. Este documento se abarco por módulos.

Corresponden los módulos a los siguientes ítems (para más información se puede consultar el numeral 3.2 que refiere el glosario e instructivo de la ficha predial):

1. **LOCALIZACIÓN:** Allí se registran los planos que aportan información gráfica tales como, la localización propiamente dicha, las reservas y afectaciones, amenazas, normatividad, aerofotografía para orientación en terreno, entre otros.
2. **IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** Se registran los principales indicadores prediales que conllevan a distinguir efectivamente el inmueble, tales como: chip, folio de matrícula inmobiliaria, cedula catastral, dirección, áreas de terreno (folio y del SIIC), entre otros.
3. **ANÁLISIS JURÍDICO:** La finalidad es determinar si a partir del análisis del folio de matrícula inmobiliaria, el predio se encuentra con condiciones jurídicas vigentes que restrinjan dar continuidad en el estudio de la viabilidad, para que el inmueble sea incluido en la declaratoria que se encuentra en curso.

Allí se analizan variables tales como los propietarios, las mutaciones, gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares.

4. **NORMATIVIDAD:** El objetivo es identificar condiciones que, desde el ámbito normativo establecido para el predio en cuanto al uso del suelo, permitan concluir

que no se encuentran limitantes que conlleven a impedir la viabilidad del inmueble en este aspecto, de esta manera, los principales determinantes a reconocer son los establecidos en el artículo No. 274 del Decreto 555 de 2021 - POT *“Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo”*.

Entre los ítems de estudio se encuentran el tratamiento, las áreas de actividad, licencias de construcción consultadas en el aplicativo de la VUC, estructura ecológica principal, reservas viales, áreas de amenaza por inundación y remoción de masa, la ANU resultante, entre otros.

5. **VISITA AL PREDIO:** Es la verificación en sitio del predio objeto de estudio, identificando su viabilidad o no, desde la identificación de su condición física y real.
6. **REGISTRO GRÁFICO DE LA EVIDENCIA DOCUMENTAL:** Es el espacio para relacionar la evidencia gráfica que da soporte a la información relacionada en la ficha.
7. **EVIDENCIA FOTOGRÁFICA LOGRADA EN TERRENO:** Se relaciona el registro fotográfico del predio en la inspección ocular o visita de campo¹⁹..
8. **CONCLUSIONES GENERALES:** Es el espacio destinado para concluir a partir de los análisis antes mencionados si definitivamente es factible o no incluir el bien inmueble en el listado de los predios viables para declaratoria.
9. **FUENTES DE LA INFORMACIÓN:** Allí se registran los documentos y sus fuentes utilizadas en el análisis²⁰.

¹⁹ Del predio objeto de estudio y del entorno si el profesional que diligencia la ficha así lo considera, lo anterior teniendo en cuenta el análisis del módulo de la normatividad y de análisis jurídico.

²⁰ Por ejemplo, los Soportes descargados de la Ventanilla Única de Registro, reportes descargados de Sinupot de la SDP, planos de edificabilidad y usos permitidos, consultas del SIIC, consultas del Sigdep, entre otros.

Para el análisis micro de factibilidad, el cual se realizó de manera detallada, el grupo de declaratorias diligenció un total de 560²¹ fichas prediales, con sus respectivos soportes.

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

2.1. CHIP: 2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N-

2.3. DIRECCIÓN (SIIC):

2.4. BARMÁNPRE: 2.5. BARRIO CATASTRAL: N° Nombre:

2.6. CÉDULA CATASTRAL: 2.7. CÓDIGO DE SECTOR:

2.8. ÁREA (M2): 2.8.1.Terreno Folio: 2.8.2.Terreno SIIC 2.8.3. Construcción SIIC:

3. ANÁLISIS JURÍDICO

3.1. PROPIETARIOS: Tipo de Persona Natural N° de Propietarios: Nombres

3.2. MUTACIONES (marque x): Ninguna Primera Clase Segunda Clase Tercera Clase Cuarta Clase

3.3. GRAVÁMENES (marque x): Ninguna Hipoteca Plusvalía Contribución por Valorización

Impuesto predial Otro ¿Cuál?

Imagen No. 14: Fragmento de algunos ítems que contiene el formato de ficha predial.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

3.2. GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE LA FICHA PREDIAL

Hace alusión al diligenciamiento de la ficha y da explicación a cada uno de los ítems que se encuentran en la misma a implementarse en el proceso de viabilidad de la declaratoria de

²¹ Se realizó el diagnóstico micro de factibilidad para los 560 predios preseleccionados en el diagnóstico macro de prefactibilidad, que trató el capítulo anterior del presente documento.

desarrollo prioritario del año 2022, para ello, el equipo de declaratorias adelantó durante jornadas de trabajo el documento en mención, el cual se encuentra en el anexo No. 2. Este documento se desarrolló conservando el mismo orden y numeración. Es así, como en la columna GLOSARIO se hace referencia a la definición de lo enunciado en el respectivo ítem de la ficha predial y en la columna INSTRUCTIVO se encuentra el comando de diligenciamiento en la misma.

 SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO DECLARATORIAS GLOSARIO E INSTRUCTIVO FICHA PREDIAL		
INSTRUCTIVO Y GLOSARIO DE LA FICHA PREDIAL, PROCESO DE DECLARATORIA AÑO 2022 POT "BOGOTÁ REVERDECE 2022-2035"		
A continuación, se despliega el procedimiento que da explicación a cada uno de los ítems que se encuentran en la ficha predial que se implementará en el proceso de viabilidad de la declaratoria de desarrollo prioritario del año 2022. Es así, como en la columna GLOSARIO se hace referencia a la definición de lo enunciado en el respectivo ítem de la ficha predial y en la columna INSTRUCTIVO se encuentra el comando de diligenciamiento en la misma.		
ITEM EN LA FICHA PREDIAL	GLOSARIO	INSTRUCTIVO
1. LOCALIZACIÓN	Hace referencia a una ubicación o lugar geográfico donde se encuentra el bien inmueble objeto de estudio. El polígono formado por el lote está determinado por los linderos y sus vértices corresponden a sus coordenadas.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
1.1. Espacio para relacionar las imágenes que muestran la localización del inmueble:	Las imágenes que se relacionan son producto del cruce de las capas cartográficas provenientes de diferentes Entidades Gubernamentales que poseen la potestad de producir, hacer seguimiento y rectificar la información cartográfica de su incumbencia. Para el caso, la información adquirida en las capas cartográficas proviene del marco de la Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá (IDECA) de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) quien maneja el reservorio de la información geográfica en el Distrito Capital proveniente de las diferentes Entidades Distritales y para su consulta se encuentra en la base geográfica de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT).	
1.1.1. Aerofotografía o imagen satelital	De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en su página web, la aerofotografía o fotografía aérea es la "Imagen de la superficie terrestre captada mediante el empleo de sensores fotográficos instalados a bordo de diversas plataformas aerotransportadas". La imagen satelital o imagen de satélite es como su nombre lo indica la tomada a partir de un sensor ubicado en un satélite. Para el caso de la ficha predial, esta imagen es descargada de Google y se encuentra sobrepuesta por: • La capa cartográfica predial del lote, proporcionada por la UAECD. • Localidades proporcionadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP). • Perímetro Urbano proporcionadas por la SDP. https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/et_ortofotomosaico_gsd100_v.2.0.pdf	A partir del reservorio de imágenes que se encuentra en la base geográfica de la SDHT, se elabora la sobreposición de las capas cartográficas predial del lote, localidades y perímetro urbano. Se realiza acercamiento al predio en estudio.

Imagen No. 15: Fragmento del glosario e instructivo de la ficha predial.
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

3.3. ANÁLISIS DE IDENTIFICADORES PREDIALES.

Para el desarrollo de un análisis micro de cada uno de los predios seleccionados en la aplicación de los filtros del diagnóstico macro, es necesario el apoyo de los elementos

definidos en los procesos de formación, actualización y conservación catastral de que trata la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

“El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica” (Artículo No.1 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC).

En el proceso de declaratoria por desarrollo prioritario, un análisis individualizado a nivel predial se refiere en específico a la identificación física y jurídica de los bienes inmuebles establecidos en la información catastral.

A nivel micro, por cada uno de los predios focalizados se adelanta la investigación y captura de la información catastral entendiendo por información catastral los aspectos relevantes que identifican a un predio tal y como se define en los procesos catastrales:

“Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión”²²

El aspecto físico *“consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función”* (Artículo No. 3 de la Resolución 70 de 2011 del IGAC) y el aspecto jurídico *“consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien*

²² <https://catastrobogota.gov.co/glosario/identificacion-predial>.

inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo". (Artículo 4° de la Resolución 0070 de 2011 del IGAC)

A continuación, se listan los elementos más relevantes que sirvieron para el análisis individual predial²³:

- **CHIP (Código Homologado de Identificación Predial):** Es un código de identificación predial que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) el cual incluye a las mejoras y tiene un enfoque tributario.
- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Es un código alfanumérico de identificación predial a nivel nacional el cual tiene relevancia en el aspecto jurídico.
- **BARMANPRE:** Es un código que identifica el barrio, la manzana y predio de un inmueble.
- **DIRECCIÓN:** Corresponde a la nomenclatura del predio y es asignado por la UAECD para su localización.
- **BARRIO CATASTRAL (Sector Catastral):** Es definido por la UAECD para facilitar el estudio catastral de la ciudad.
- **CEDULA CATASTRAL:** Es un identificador predial creado por la UAECD al igual que el código de sector y ayuda a identificar mejoras.
- **CODIGO DE SECTOR:** Permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital.

²³ <http://www.catastrobogota.gov.co/glosario-listado>

- **ÁREA DE TERRENO EN FOLIO:** Es un registro numérico de la extensión de un predio y se inscribe regularmente en el folio de matrícula inmobiliaria.
- **ÁREA DE TERRENO EN SIIC:** Es un registro numérico de la extensión de un predio y se inscribe en el SIIC²⁴.
- **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SIIC:** Se refiere a la unidad bidimensional que indica la extensión de la parte edificada (sumando las superficies de los pisos).

En el anexo No.2, denominado “*Glosario e Instructivo de Ficha Predial*” se encuentra la definición completa de cada uno de estos elementos.

Estos elementos permiten identificar posibles conflictos que se pueden dar a nivel predial en el proceso de declaratoria de desarrollo prioritario, por ejemplo, si las áreas de terreno inscritas en Folio de Matrícula Inmobiliaria Vs SIIC son disímiles y no son dato único, requiere adelantar un proceso de cabida y linderos. El código de sector catastral permite identificar mejoras en predio ajeno, así mismo, la cédula catastral facilita identificar procedencias de predios matrices. El BARMANPRE, la dirección y la localidad facilitan la identificación geográfica; y todo ello entre otros aspectos de análisis.

3.4. ANÁLISIS JURÍDICO PRELIMINAR

El análisis jurídico preliminar tiene como finalidad identificar aspectos jurídicos que tienen que ver con los predios en estudio con el fin de establecer que tan afectados jurídicamente están e identificar cuales aspectos pueden sanearse o no al momento de llevarlos a

²⁴ Sistema Integrado de Información Catastral.

enajenación forzosa en pública subasta, en caso que se configure el incumplimiento de la función social por parte de los propietarios del predio declarado.

En el análisis jurídico planteado para evaluar la pertinencia de los predios a ser declarados de desarrollo prioritario, se estableció una serie de ítems a examinar y/o identificar, con el fin de ilustrar el panorama jurídico de cada inmueble y dependiendo del resultado, valorar una serie de condiciones que permitirían o no declarar el predio.

El *“Glosario e Instructivo”* es el documento técnico, que contiene las especificaciones jurídicas a evaluar y el paso a paso que se debe seguir para la identificación de los predios desde la óptica jurídica, dicho documento hace parte integral del presente documento técnico de soporte (anexo No.2).

Teniendo en cuenta los lineamientos dictados en el documento técnico en mención, se debe analizar el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble de forma cronológica e identificar aquellos aspectos jurídicos consignados en la ficha predial, tales como Identificación de propietarios, que tipo de personas son los propietarios, número de propietarios, identificación de mutaciones que ha sufrido el predio, identificación de gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares.

Ahora bien, después de contar con la información jurídica requerida en la ficha predial, se deben tener en cuenta los filtros fijados en el Procedimiento del Seguimiento a la Declaratoria, para concluir la pertinencia o no de declarar el predio de desarrollo prioritario, siempre acatando los criterios mínimos fijados en dicho documento.

La realización del análisis jurídico planteado, busca únicamente, identificar y dar viabilidad jurídica a un universo de predios, sin limitaciones jurídicas que vayan a impedir su desarrollo o en su defecto que los mismos puedan ser llevados a enajenación forzosa en pública subasta o expropiación, para que se puedan desarrollar desde la óptica del nuevo

propietario y de conformidad con los usos permitidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, las normas urbanísticas que lo desarrollen y la resolución que ordena la enajenación forzosa en pública subasta de cada predio; lo anterior, con el fin de no incurrir en los yerros identificados de las anteriores declaratorias y/o posibles desgastes administrativos que podrían generar sobrecostos para la Administración Distrital.

3.4.1. Análisis del folio de matrícula inmobiliaria.

Todos los inmuebles poseen un número de identificación único al que se le conoce como *“Folio de matrícula inmobiliaria”*, tema que se encuentra regulado en la Ley 1597 del 1 de octubre de 2012, *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”*.

El folio de matrícula inmobiliaria es el código alfanumérico o complejo numeral que se le asigna a un bien inmueble con el fin de que cualquier persona pueda tener conocimiento de la situación jurídica de un predio.

El folio de matrícula inmobiliaria, contiene la información general del inmueble, como por ejemplo si es urbano o rural, su número, nombre o dirección, descripción de acuerdo a sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo, su actualización o modificación y demás elementos de identificación; así mismo registra aquellos aspectos jurídicos en los que ha estado o está inmerso el predio, desde la apertura del folio, es decir un registro de aquellos actos jurídicos sometidos a registro tales como tradiciones, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones, entre otros aspectos que han versado en un inmueble durante su nacimiento a la vida jurídica.

Dicho lo anterior, se hace necesario hacer un análisis preliminar del folio de matrícula inmobiliaria de los predios que cumplen los filtros técnicos que trata el anterior capítulo del presente documento, con el fin de identificar aspectos jurídicos, que desde la experiencia de las anteriores declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, han sido aspectos jurídicos que determinaron la exclusión de un predio de la resolución que lo declaró.

Este análisis preliminar tiene como finalidad, establecer la existencia de aspectos jurídicos en un predio tales como: gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones, existencia de un proceso judicial o investigación penal entre otros aspectos, de los cuales se procederá a explicar más detalladamente aquellos aspectos predominantes desde la experiencia de las anteriores declaratorias.

3.4.1.1. Identificación de la existencia jurídica o catastral del inmueble (mutaciones, englobe, desenglobe).

La división material o segregación de un predio, así como la unión de dos o más predios colindantes, la parcelación, urbanización o constitución de la propiedad horizontal, constituye una situación jurídica que cambia radicalmente la identificación de esta índole de los predios resultantes, dando paso bien sea a la creación de nuevas matrículas inmobiliarias o la cancelación de las ya existentes, así como la creación o cancelación de los respectivos registros catastrales. Por lo anterior, se hace necesario identificar aquellas mutaciones que han tenido los predios bajo estudio, con el fin de tener certeza en la plena identificación y existencia jurídica y catastral de los predios a declarar.

La resolución 1055 de 2012 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, clasifica las mutaciones que pueden tener los inmuebles de la siguiente forma:

“Artículo 115. Clasificación de las mutaciones. Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente:

- a) Mutaciones de primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor;*
- b) Mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor.*

Igualmente, cuando por cualquier causa se modifiquen los coeficientes de copropiedad, en predios bajo el régimen de propiedad horizontal.

También, cuando se trate de englobe de una mejora por construcción o edificación en terreno ajeno o en edificación ajena, en razón a que el propietario o poseedor de la mejora pasa a convertirse en propietario o poseedor del terreno o de la edificación sobre la que hizo la construcción o, viceversa;

- c) Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas.*

También, los cambios que se presenten respecto del destino económico de los predios;

- d) Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos catastrales de los predios de una unidad orgánica catastral por renovación total o parcial de su aspecto económico, ocurridos como consecuencia de los reajustes anuales*

ordenados conforme a la ley y las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas;

e) Mutaciones de quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación catastral”.

Un punto clave dentro de las futuras declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria, es evitar que aquellos predios que sufran mutaciones tanto técnicas como jurídicas queden por fuera de la misma por cambios en su identificación tanto catastral como jurídica.

3.4.1.2. Identificación de medidas cautelares, gravámenes, limitaciones o afectaciones.

En el proceso de identificar predios susceptibles de ser inmersos dentro de una declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, se hace necesario identificar desde la parte jurídica, la existencia de medidas cautelares, gravámenes, limitaciones o afectaciones que puedan hacer que un predio no logre cumplir el objeto de la declaratoria o no poder ser enajenado forzosamente en pública subasta.

Por todo lo anterior el análisis preliminar del folio de matrícula inmobiliaria, permite determinar la existencia o no de las condiciones jurídicas antes mencionadas.

3.4.1.2.1. Medidas cautelares.

Ante la existencia de un proceso judicial, en el cual se encuentre inmerso un predio, pueden dictarse medidas especiales y temporales, con el fin de garantizar los fines y propósitos del fallo que decidirá la respectiva controversia.

Al momento de la identificación de predios susceptibles de ser inmersos dentro de una declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, es necesario determinar la existencia de medidas cautelares de carácter real o patrimonial, las cuales en principio buscan afectar y/o limitar la disposición de un bien del patrimonio de su dueño, para garantizar la responsabilidad pecuniaria al interior del proceso.

La Ley 1579 del 2012, *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”* en su numeral 4°, establece aquellas medidas cautelares, susceptibles de anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, entre las cuales destaca los embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas. De lo anterior y de la experiencia obtenida de las declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria, las medidas cautelares más predominantes en la identificación de un predio y las cuales afectan más el proceso de las declaratorias son: embargos, demandas civiles, prohibiciones judiciales y administrativas; medidas que se hace necesario identificar, para evitar encontrar impases jurídicos en los predios declarados como de desarrollo o construcción prioritaria.

3.4.1.2.2. Gravámenes, limitaciones o afectaciones.

La normatividad colombiana contempla diversas figuras que limitan la disposición sobre los inmuebles, o los derechos reales que tienen los propietarios sobre sus bienes, como son los gravámenes, las limitaciones y las afectaciones; un gravamen es una limitación, obligación o carga impuestas sobre el dominio de un inmueble con el fin de garantizar una obligación contraída con un tercero.

Con el fin de protocolizar, solemnizar y dar publicidad a los gravámenes, las limitaciones y afectaciones se deberán inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria, mediante escritura pública, firmada ante notario si la legislación así lo establece.

Entre los gravámenes más comunes que se inscriben en un bien inmueble y que el Código Civil Colombiano define son:

- **Hipotecas:** La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no por esto dejan de permanecer al deudor (Artículo 2432, Código Civil).
- **Servidumbres:** Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. (Artículo 879, Código Civil).
- **Usufructos:** El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible. (Artículo 823, Código Civil).
- **Plusvalía:** Es el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial adoptadas en nombre del interés general. (Capítulo IX, Ley 388 de 1997).

Así mismo, las afectaciones son restricciones a la propiedad privada, impuestas por la administración o la ley, con efectos sobre los derechos de dominio de los titulares de los inmuebles afectados. Estos actos, deben ser inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo predio.

Entre las afectaciones más comunes en un predio encontramos: Afectación a vivienda familiar, afectación vial, estructura ecológica principal, áreas de manejo diferenciado, entre otras.

En el proceso de identificar predios susceptibles de ser inmersos dentro de una declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, es necesario identificar que el predio se encuentre libre de gravámenes, limitaciones o afectaciones, toda vez que la existencia de alguno de estos actos puede afectar o restringir seriamente el desarrollo de un predio, por lo que, puede verse limitado en su cumplimiento

3.5. ANÁLISIS DE NORMA URBANA.

Una vez hecho el estudio de prefactibilidad técnica que conllevó a la selección de los predios mencionados anteriormente, es pertinente estudiar de manera particular la norma urbana vigente, a fin de determinar si éstos se encuentran inmersos en el ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo (ver imagen No.12, que corresponde al plano de los 560 predios a los cuales les fue realizado el diagnóstico micro de factibilidad).

El proceso para la determinación de las condiciones necesarias para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, deberá tener en cuenta la identificación de la estructura que organiza el ordenamiento territorial en Bogotá. De esta manera, el análisis normativo se hace con apoyo en diversas fuentes de información, principalmente en los instrumentos de planificación²⁵ y gestión con que cuenta la ciudad, sumando los actos administrativos que los modifiquen o adicionen.

²⁵ **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE Libro 4 Instrumentos de planeación, gestión y financiación – POT, INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN** “Son todos aquellos actos administrativos expedidos por la Administración Distrital que permiten adelantar un ordenamiento del territorio, tendiente a un manejo eficaz y eficiente del suelo, a través de la asignación de normas específicas en relación con el uso del suelo, la intensidad de dicho uso y las condiciones específicas de edificación”.

El Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, es la norma marco con la cual se realiza el presente análisis de los predios objeto de declaratoria por desarrollo prioritario.

En el Subcapítulo 2 (tratamientos urbanísticos), se definen como las determinaciones que, de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Se identifican como tratamientos urbanísticos los siguientes:

- Tratamiento de Desarrollo
- Tratamiento de Consolidación
- Tratamiento de Conservación
- Tratamiento de Renovación Urbana
- Tratamiento de Mejoramiento Integral

En el artículo No.9 del Decreto 555 de 2021 – POT, traduce las localidades actuales en Unidades de Planeamiento Local – UPL como elementos locales del modelo de ocupación territorial producto de la búsqueda del ordenamiento del territorio con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con los determinantes ambientales, históricos y culturales de su ocupación garantizando condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, entre otras. Las UPL se listan a continuación:

No	UPL	LOCALIDAD
1	SUMAPAZ	Sumapaz
2	CUENCA DEL TUNJUELO	Usme - Ciudad Bolívar
3	ARBORIZADORA	Ciudad Bolívar
4	LUCERO	Ciudad Bolívar
5	USME - ENTRENUBES	Usme - San Cristóbal
6	CERROS ORIENTALES	Usme- San Cristóbal - Santa Fe - Chapinero - Usaquén

7	TORCA	Suba - Usaquén
8	BRITALIA	Suba
9	SUBA	Suba
10	TIBABUYES	Suba
11	ENGATIVÁ	Engativá
12	FONTIBÓN	Fontibón
13	TINTAL	Kennedy
14	PATIO BONITO	Kennedy
15	PORVENIR	Bosa - Kennedy
16	EDÉN	Bosa - Kennedy
17	BOSA	Bosa - Kennedy
18	KENNEDY	Kennedy - Bosa
19	TUNJUELITO	Tunjuelito
20	RAFAEL URIBE	Rafael Uribe - Usme
21	SAN CRISTÓBAL	San Cristóbal
22	RESTREPO	Antonio Nariño - Rafael Uribe
23	CENTRO HISTÓRICO	La Candelaria - Mártires - Santa Fe
24	CHAPINERO	Chapinero
25	USAQUÉN	Usaquén
26	TOBERÍN	Usaquén
27	NIZA	Suba
28	RINCÓN DE SUBA	Suba
29	TABORA	Engativá
30	SALITRE	Fontibón - Engativá
31	PUENTE ARANDA	Puente Aranda
32	TEUSAQUILLO	Teusaquillo
33	BARRIOS UNIDOS	Barrios Unidos

Tabla No. 7: Listado de UPL en relación con las anteriores UPZ.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

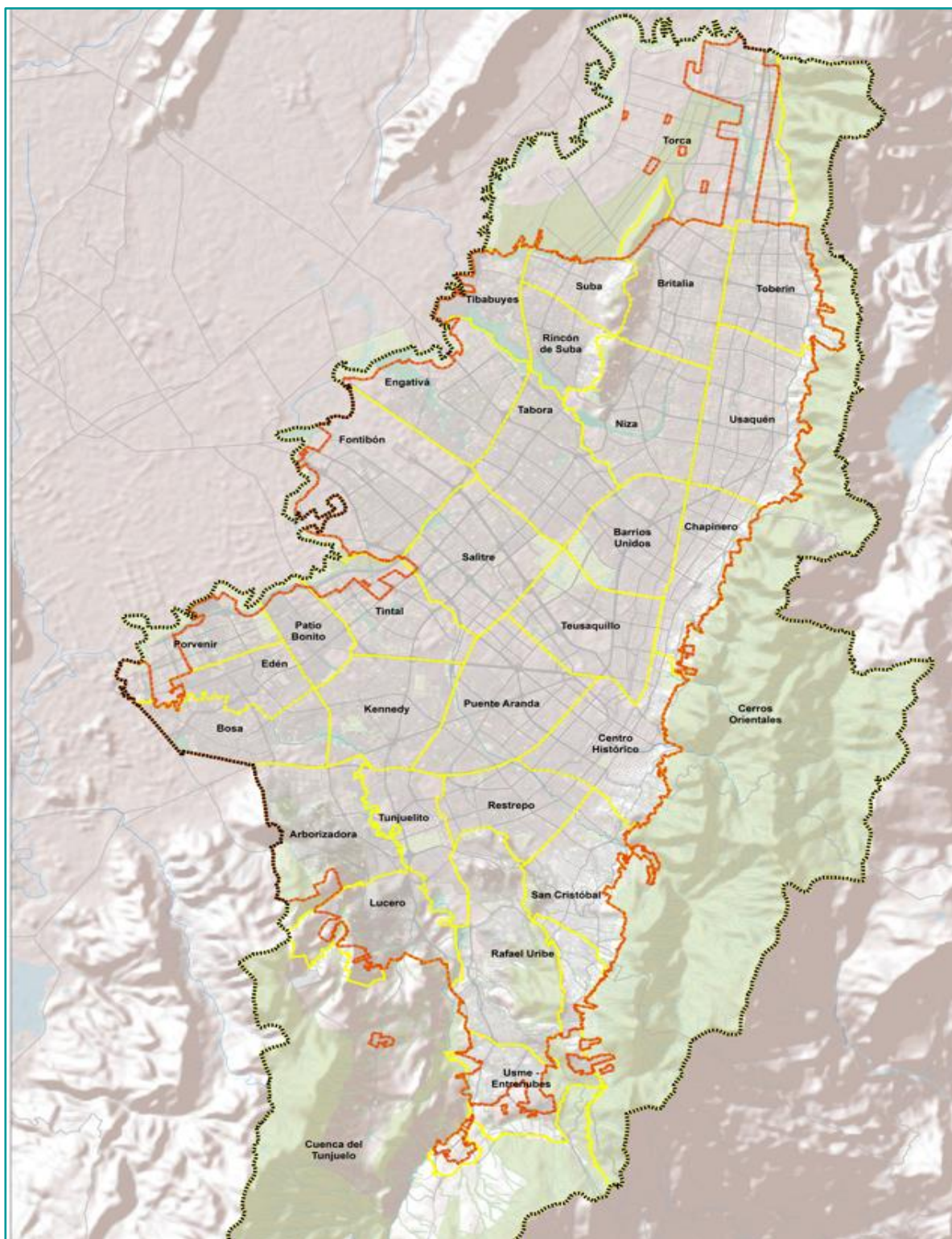


Imagen No.16: Unidades de Planeamiento Local - UPL.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.

En el artículo No. 274 del Decreto 555 de 2021 – POT, se precisa el ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo de la siguiente manera:

*“Artículo 274. **Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo.** Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa No. CU-5.1 Tratamientos urbanísticos del presente Plan.*

Así mismo, incluye las siguientes áreas:

- 1. Predios localizados en suelo de expansión urbana.*
- 2. Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan.*
- 3. Predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización.”*

De esta manera, se entiende que todos los predios preseleccionados son terrenos que se encuentran en el ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, cuyo proceso de urbanización deberá ejecutarse bajo las condiciones y disposiciones contenidas en el Decreto 555 de 2021.

De este modo, identificar los predios urbanizables no urbanizados de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Nivel Nacional - *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” ... “PARTE 2. ESTRUCTURA DEL SECTOR DESARROLLO TERRITORIAL, TÍTULO 1,*

DISPOSICIONES GENERALES ... ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones”:

“Área o predio urbanizable no urbanizado Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. (Decreto 3050 de 2013, art. 3)

Modificado por el art.1, Decreto 1783 de 2021.<El nuevo texto es el siguiente> Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el párrafo 4° del artículo 2.2.6.1.1.7 del presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de

legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto.”.

3.5.1. Sectores Antiguos Consolidados

Mediante la resolución 2133 del 28 de diciembre de 2017 de la Secretaría Distrital de Planeación, se adoptan los sectores antiguos consolidados de la ciudad de Bogotá D.C., y se delimitan cartográficamente los predios urbanos de la ciudad en los que procede la aplicación excepcional del plano de manzana catastral. Los sectores antiguos consolidados son:

“ (...) las zonas o áreas de la ciudad ubicadas en suelo urbano que se consolidaron con infraestructura de servicios domiciliarios básicos, espacios públicos, áreas privadas definidas y con construcciones existentes al año 1958 conforme a los planos Aero fotogramétricos elaborados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y adoptados en 1960-1961 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.” (Artículo No.2, Resolución 2133 de 2017 de la SDP).

La aplicación excepcional del plano de manzana catastral como soporte técnico cartográfico para adelantar los trámites de actuaciones urbanísticas correspondientes a licencias de construcción se da en los sectores antiguos y consolidados del Distrito Capital que surgieron con anterioridad al Acuerdo 30 de 1961 y aplica en cualquier modalidad urbanística, reconocimiento de edificaciones, subdivisiones en la modalidad de reloteo y licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización.

Por lo anterior, los predios que se localizan en sectores antiguos consolidados no serían objeto de declaratoria de desarrollo prioritario ya que el plano de manzana catastral aplicaría excepcionalmente como plano urbanístico y estas áreas serían útiles.

3.5.2. Actuaciones estratégicas.

El artículo No. 478 del Decreto 555 de 2021, enuncia las actuaciones estratégicas de la siguiente manera:

“Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan.

Las Actuaciones Estratégicas se identifican en el Mapa CG – 7 de “Actuaciones Estratégicas”, y en el anexo “Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas, así:

N.º	Nombre Indicativo
1	Lagos de Torca
2	Nodo Toberín
3	Ciudadela educativa y del cuidado
4	Teleport-Santafé
5	Polo Cultural
6	Pieza Rionegro
7	Ferías
8	Distrito Aeroportuario-Engativá
9	Distrito Aeroportuario-Fontibón

10	Campin 7 de agosto
11	Chapinero verde e inteligente
12	Pieza Reencuentro
13	Zona Industrial de Bogotá ZIBO
14	Montevideo
15	Eje Tintal
16	Porvenir
17	Chucua La Vaca
18	Metro Kennedy
19	Fucha Metro
20	Sevillana
21	20 de Julio
22	Reverdecer del Sur
23	Borde Usme
24	Calle 72
25	Eje Puente Aranda

Tabla No. 8: Listado de Actuaciones Estratégicas
Fuente: Decreto 555 de 2021, art No.478

NOTA 3: De esta manera, se entiende que todos los predios preseleccionados son terrenos que se encuentran en el ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo.

3.6. ANÁLISIS DE LOS PREDIOS EN CAMPO.

En el contexto de un proceso de análisis de predios a ser declarados de desarrollo de interés prioritario, es imprescindible un contacto directo en el territorio para la toma de la decisión definitiva, es por ello que, se requiere adelantar visitas en campo de los predios objeto de estudio de declaratoria para verificar *in-situ*, variables físicas que podrían alterar la decisión de llevar un predio a ser declarado como bien de interés para el desarrollo prioritario.

Dentro de las variables que se deben tener en cuenta y que son objeto de revisión durante la inspección ocular son:

- Variables de incidencia directa al predio como son la accesibilidad, la ocupación, la cobertura, la forma, la pendiente y la exposición de vallas informativas de licencias urbanísticas.
- Variables del entorno inmediato al predio dentro de las que se lista la actividad desarrollada.
- Valor del suelo dentro del cual se incluye el valor del suelo catastral, el valor de referencia comercial e información encontrada en campo de ofertas inmobiliarias en el sector.

A continuación, se listan las variables enunciadas (Las definiciones se detallan en el glosario contenido en el anexo No.2, capítulo 5):

- **Accesibilidad:** Se identifica el cómo se accede al predio teniendo en cuenta si el acceso se puede realizar de modo vehicular, peatonal, si el acceso se hace por servidumbre o por otros medios no contemplados o si el predio no tiene acceso.



Imagen No.17: Vía de acceso.

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

- **Ocupación:** Se verifica físicamente el tipo de ocupación que tiene el predio mediante la materialización de una obra, para lo cual se analiza la existencia de una construcción en cuanto a su permanencia o temporalidad y el estado de avance de la misma.
- **Cobertura:** Se refiere al material que cubre el predio y que se identifica en la inspección ocular dentro del cual se clasifican construcciones, si existen en mayor proporción sobre el predio, pastos, rastrojos, bosque, sin cobertura cuando no se identifica material vegetal y parqueadero por la existencia permanente de vehículos automotores.



Imagen No.18: Cobertura.

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022

- **Forma:** Esta variable está referida a la geometría del predio y su relación con un polígono de geometría regular o irregular.
- **Pendiente:** Tiene relación con la inclinación del suelo del predio y se categoriza en plana, inclinada y empinada.
- **Licencias:** Si durante la inspección ocular se identifica una valla informativa relacionada con licencia urbanística ya sea en trámite o aprobada se debe capturar la información publicada para ser investigada posteriormente.



Imagen No.19: Valla informativa de solicitud de licencia ante curaduría urbana.

Fuente: Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

- **Actividad desarrollada:** Se refiere al uso predominante de los predios localizados en el entorno inmediato al predio investigado. Los usos se agruparon en vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, comercio e industria, no obstante, lo anterior, si se identifica otro tipo de uso este puede ser registrado en la ficha predial.
- **Valor del suelo:** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Decreto 1420 de 1998).

Para el caso, el valor del suelo corresponde únicamente al valor del terreno sin tener en cuenta la construcción. El valor del suelo se registra en la ficha predial y sirve de referente para el análisis económico y financiero que se pueda gestar al interior del predio seleccionado.

Se registra en la ficha predial el **valor catastral** que es tomado de la base catastral suministrada por la UAECN y registrada en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) y el **valor del suelo de referencia** comercial que se captura de la base catastral suministrada por la UAECN.

Se realiza un **estudio de mercado inmobiliario** del sector de localización del predio dentro del cual se hace énfasis en las ofertas de lotes y en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario que se estén ofertando en el lugar. La información que se captura no se depura y se limita a informar el valor unitario de terreno de pedido²⁶ para el caso de los lotes y el valor integral de construcción para las unidades construidas o proyectos de construcción en venta.

Con las variables capturadas en campo, se realiza un análisis detallado del predio pues si el predio tiene problemas de accesibilidad, dificulta su desarrollo; si el predio se encuentra ocupado con un alto porcentaje de construcción no sería viable para desarrollo prioritario; si la cobertura tiene material boscoso de buen follaje y densa en individuos arbóreos requiere permisos adicionales con autoridades ambientales que pondrían en riesgo la viabilidad financiera; si se identifica una forma en extremo irregular que dificulte el diseño arquitectónico y urbano es factible que no sea objeto de declaratoria; si la pendiente es empinada requerirá de estudios adicionales para ejecutar el proyecto urbanístico.

Si se identifica en valla una licencia aprobada no indica que el predio no sea objeto de declaratoria hasta que no se encuentren ejecutadas y entregadas las obras de urbanismo que requiere el mismo.

En cuanto a los usos predominantes en el sector, estos trascienden en la decisión de adoptar el uso a desarrollar en el predio. En este mismo sentido, la información del valor del suelo catastral, valor del suelo de referencia y posible valor de mercado incide en la viabilidad para ejecutar un proyecto de desarrollo urbanístico.

3.7. ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO.

La ficha predial contiene los criterios de valor de suelo para el año 2022, registrados en el sistema de información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD–

²⁶ Valor del predio sin negociación o sin depuración.

y en dónde haya a lugar, se registran los campos destinados a la información capturada en campo de las ofertas inmobiliarias en el entorno inmediato y las características generales del sector de los predios preseleccionados con el fin de aportar a futuro esta información en el proceso de gestión del suelo declarado como desarrollo prioritario. Tal y como se describe en el numeral anterior a este.

En todo caso, el análisis económico y financiero de los predios objeto de desarrollo prioritario está delegado a la ERU a través del artículo No.5, numeral 16 del Acuerdo 643 de 2016, en donde se estableció que dicha entidad deberá:

“(...) Realizar la modelación urbanística y financiera de los predios enlistados en cualquiera de las declaratorias de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, previo al inicio del procedimiento de su enajenación forzosa por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat conforme con la destinación específica para la cual hayan sido declarados, sin perjuicio de los demás usos principales, complementarios y restringidos que hayan sido definidos para el predio por parte de la ficha reglamentaria o el instrumento que haga sus veces”.

3.8. FILTROS ADICIONALES.

Adicional a los criterios aplicados para la preselección de los predios que hacían parte del gran universo de inmuebles candidatos para ser incluidos en una declaratoria de desarrollo prioritario, conviene tener en cuenta los predios localizados en zonas rurales y los predios que por información de la base de datos catastral se encuentran ya construidos:

- **Predios construidos.** Nos referimos a todas las áreas o predios localizados dentro del perímetro urbano de Bogotá que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, pero que en ellos se evidencia una intervención física producto de una obra o construcción sin el amparo de un acto administrativo que lo haya autorizado, o que aun cuando contaron con licencia

urbanística se ejecutaron obras sin el cumplimiento de los lineamientos autorizados en la licencia de urbanismo y/o construcción.

Para el caso particular, estos predios deberán gestionar ante la autoridad competente un proceso de reconocimiento de la existencia de edificaciones, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, regulado por el Capítulo 4 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015; en tal sentido, ningún predio que haga parte de esta categoría podrá acceder al desarrollo urbanístico, y en consecuencia no podrán ser incluidos en el listado de posibles inmuebles disponibles para una declaratoria de desarrollo prioritario.

De igual forma, durante el proceso de depuración y visita técnica de campo se deberán descartar todos aquellos predios que después de la aplicación de todos los filtros planteados en el presente instrumento, se encuentren desarrollados y construidos al amparo de un acto administrativo, ya sean como propiedad horizontal (PH) o como no propiedad horizontal (NPH).

NOTA 4: Al finalizar los filtros que trataron los numerales 3.4, 3.5, 3.6 y 3.8 del presente documento, se obtuvieron 69 predios candidatos para continuar con el estudio a ser declarados como de desarrollo prioritario.

3.9. COMUNICACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.

Con el fin de garantizar el debido proceso, consagrado en el artículo No.29 de la Constitución Política de Colombia, y en aras de acatar los fallos judiciales emitidos por el poder judicial en varias sentencias emitidas por jueces y magistrados, respecto de la comunicación del inicio de la actuación administrativa a los interesados para garantizar el ejercicio del derecho de defensa, derecho a la prueba y su controversia durante la

actuación administrativa, el artículo No.34 de la Ley 1437 de 2011, dispone que las actuaciones administrativas, se sujetarán al procedimiento administrativo común y principal, dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A), sin perjuicio de los procedimientos administrativos regulados en leyes especiales.

Para el caso de las Declaratorias de Desarrollo Prioritario, normado en el artículo No. 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, dicha norma no consagra ningún procedimiento que establezca el proceso de formación de tal acto, motivo por el cual, sobre este aspecto en lo no regulado, debe aplicarse, las normas procesales contenidas en la Ley 1437 de 2011, tal y como lo dispusieron los Jueces y Magistrados en la Sentencia del 29 de Julio del 2019, radicado No. 2500023410020130167900 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección A, Magistrada Ponente Claudia Elizabeth Lozzi Moreno, Sentencia del 3 de Marzo de 2016, Radicado No. 11001333400320150029100 del Juzgado 3 Administrativo del Circuito de Bogotá, Sección Primera, entre otras.

Dando cumplimiento a lo anterior y guardando concordancia con los parámetros establecidos en el artículo No. 35 de la Ley 1437 de 2011, donde indica que las autoridades deben informar del inicio de la actuación administrativa a los interesados con el fin de que los mismos ejerzan el derecho de defensa; desde la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT, se procedió a remitir las comunicaciones previas al inicio de la actuación administrativa, a los propietarios de los 69 inmuebles preseleccionados inicialmente.

Adicionalmente a lo anterior se procedió a publicar la información respecto de la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 24 de mayo hasta el 31 de mayo del 2022, con el fin de que los interesados pudieran acceder a la misma.

Recibidos en tiempo y debida forma los derechos de defensa los mismos fueron respondidos, clara y oportunamente, por la Subdirección de Gestión del Suelo de la

Secretaría Distrital del Hábitat, indicándole a cada propietario los motivos y razones por los cuales los inmuebles continuaban o no en estudio por parte de la entidad, e indicándoles que la decisión que se adoptara mediante acto administrativo respecto de la inclusión de los predios en la declaratoria de desarrollo prioritario, le será notificada a todos interesados, una vez se expida legalmente la decisión (Ver Anexo 3).

NOTA 5: Como respuesta a las comunicaciones previas, los propietarios o quienes hagan sus veces, radicaron los respectivos derechos de defensa ante la SDHT, de los cuales después del análisis individual de cada uno de estos, se determinó que 64 predios eran candidatos para continuar con el estudio a ser declarados como de desarrollo prioritario.

3.10. REVISIÓN DE PREDIOS VIABLES

Con el objetivo de concretar el listado de predios viables y definitivos, los profesionales del grupo de declaratorias de la Subdirección de Gestión del Suelo, procedieron a analizar nuevamente predio a predio cada uno de los 64 inmuebles que hasta la fecha se encontraban como posibles candidatos para ser incluidos en una actuación administrativa de desarrollo prioritario, de lo cual, se visualizó cada uno de los predios en mención en el contexto urbano de la Capital con respecto a la potencialidad de desarrollar posibles proyectos urbanísticos.

Se adelanta consulta con radicado 1-2022-102980 ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, relacionada con los predios que se encuentran dentro de polígonos con áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos y actuaciones estratégicas. A partir de la respuesta 2-2022-150497 de la SDP se concluyó que los predios localizados en actuaciones estratégicas no son susceptibles de ser viabilizados para el presente proceso de declaratoria, este oficio corresponde al anexo 4 del presente documento.

NOTA 6: Como resultado de esta revisión de predios viables, se determinó que 44 predios eran viables para ser declarados como de desarrollo prioritario.

4. LISTADO DE LOS PREDIOS DEFINITIVOS CON VIABILIDAD PARA SER OBJETO DE DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO.

Una vez analizados individualmente tanto en los aspectos jurídicos como técnicos-normativos de los inmuebles resultantes de los filtros macro de prefactibilidad, el grupo de declaratorias consolidó el siguiente listado, en donde se visualizan 44 inmuebles con viabilidad positiva que se encuentran en 10 localidades:

LISTADO DE PREDIOS VIABLES, DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO AÑO 2022			
Localidad	UPL	Folio de matrícula inmobiliaria	CHIP
1. Usaquén	25. Toberín	050N00364831	AAA0115OWPA
2. Chapinero	23. Chapinero	050C01936533	AAA0248LFFT
4. San Cristóbal	20. San Cristóbal	050S00112506	AAA0003BCNN
		050S40332672	AAA0154AXCN
7. Bosa	16. Bosa	050S00543898	AAA0053MJBS
		050S40404817	AAA0204ECP
	15. Edén	050S00530603	AAA0140DAMS
		050S00530602	AAA0140DANN
8. Kennedy		050S40113892	AAA0052UOOM
		050S40113891	AAA0052UOPA
9. Fontibón	11. Fontibón	050C00101508	AAA0079YNBS
		050C00380780	AAA0080AUEA
		050C00935539	AAA0080CBBS
		050C00088068	AAA0080KFMR
		050C01047723	AAA0080LTTO
		050C00024404	AAA0140HNCN
		050C01263060	AAA0140HNJZ
		050C00837303	AAA0140JMJH

		050C00486710	AAA0140JPOM
		050C01040304	AAA0143YJRJ
		050C00931482	AAA0244LOOM
		050C02031213	AAA0265OZRU
10. Engativá	30. Salitre	050C01306596	AAA0148JYLW
		050C00580290	AAA0062KKEA
		050C00323170	AAA0062KRWW
	10. Engativá	050C01365258	AAA0140KKBS
		050C2150092	AAA0254TEAF
			AAA0254TEBR
11. Suba	28. Rincón de Suba	050N00024529	AAA0133LYCX
		050N20387901	AAA0133OBRU
	8. Britalia	050N00543228	AAA0117SLUZ
		050N00553092	AAA0118KPHK
		050N00064562	AAA0128RNCN
		050N20776409	AAA0258UNCX
		050N20858234	AAA0272TZA W
13. Teusaquillo	32. Teusaquillo	050C01048671	AAA0074NZNX
19. Ciudad Bolívar	3. Arborizadora	050S00190888	AAA0017DOPA
		050S00954586	AAA0017XBKL
		050S00363207	AAA0018DDTD
		050S00672262	AAA0018DDUH
		050S40756370	AAA0272BFYN
		050S40756367	AAA0272OPAF
	4. Lucero	050S00795380	AAA0023NNKC
		050S01169669	AAA0025MKKC

Tabla No.9: Listado de predios con viabilidad definitiva.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

Estos inmuebles se pueden visualizar espacialmente en el siguiente plano.

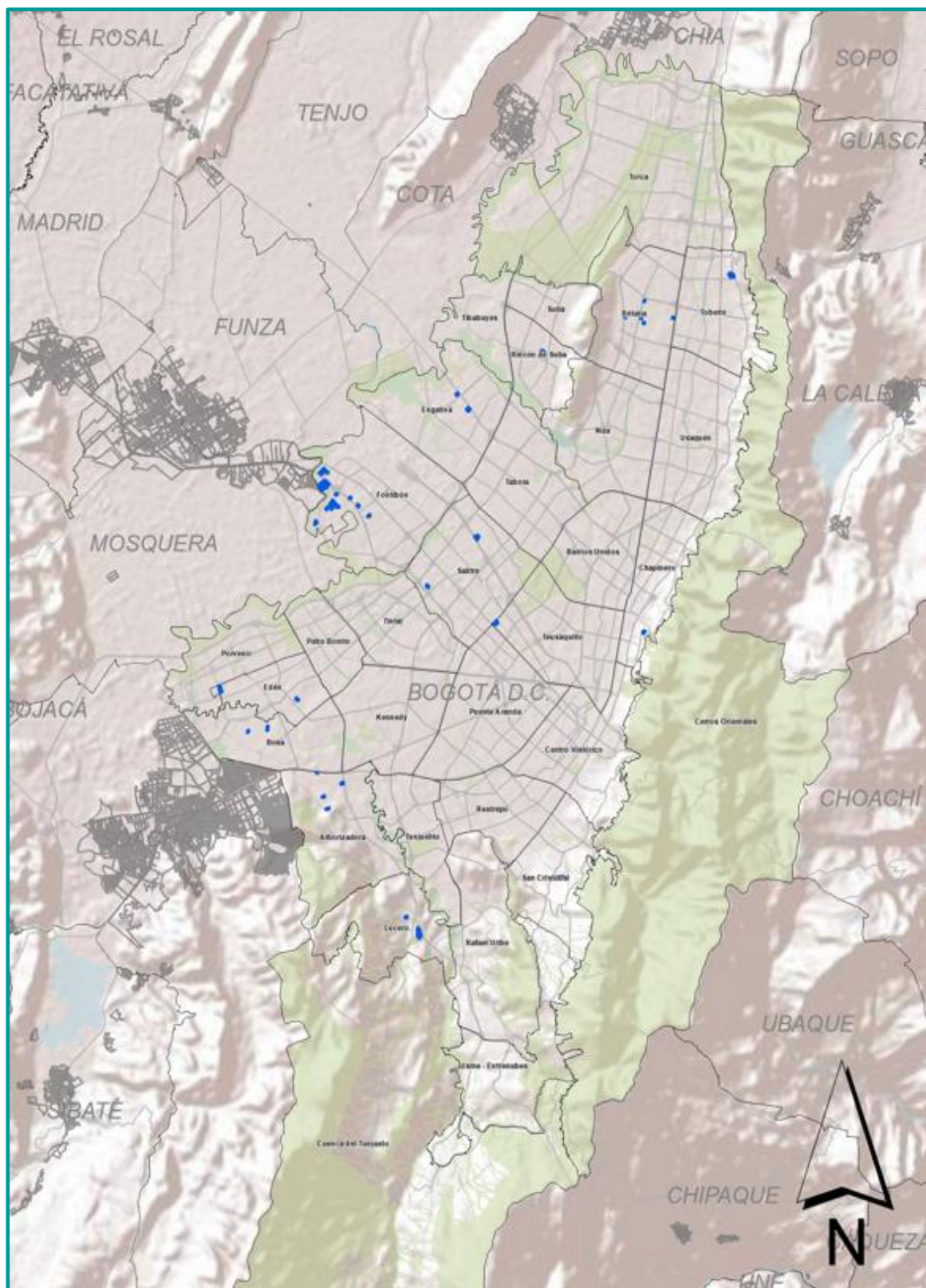


Imagen No. 20: plano con los predios con viabilidad definitiva.
Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

5. BALANCE GENERAL.

Como resultado del análisis de la información se puede vislumbrar que:

- a) De un universo total de predios con características de lotes equivalente en número a 4.108 y luego del cruce de compatibilidad con el destino económico de la UAECD vs. el tratamiento de desarrollo, dando como resultado de 3.825 predios como candidatos viables para continuar en el proceso de declaratorias.
- b) Consecuentemente de los 3.825 predios que trata el literal anterior y luego de excluir las afectaciones masivas y que el total de la ANU arrojara un valor mayor de 800 m² de área de terreno, da como resultado que 2.861 predios fueron candidatos viables para continuar en el proceso de declaratoria.
- c) A los 3.825 predios del literal anterior, se le realizó el análisis gráfico de viabilidad en el cual se proyectaba que no se dificultaría el modelamiento urbanístico a futuro, lo cual dio como resultado que 560 predios eran candidatos viables para continuar en el proceso de declaratoria, terminando así el diagnóstico macro de prefactibilidad.
- d) Continuando con el diagnóstico micro de prefactibilidad, en el cual se diligenciaron las 560 fichas, se determinó que 69 inmuebles eran viables después de analizarlos jurídica, normativa y físicamente.
- e) A propietarios o quienes hagan sus veces de los 69 inmuebles mencionados, se les realizó el envío de las respectivas comunicaciones previas y una vez, revisados los derechos de defensa allegados por los mismos, se determinó que 64 predios continuaban como viables en el proceso de declaratoria por su condición de ser inmuebles urbanizables no urbanizados.
- f) De esta manera, los 64 inmuebles que trata el literal e, se analizaron nuevamente con la intención de vislumbrar la potencialidad de desarrollar posibles proyectos urbanísticos, también se adelantó consulta ante la SDP, relacionada con los predios que se encuentran dentro de polígonos con áreas de actividad de grandes servicios

metropolitanos y actuaciones estratégicas. A partir de la respuesta de la SDP se concluyó que los predios localizados en actuaciones estratégicas no son susceptibles de ser viabilizados para el presente proceso de declaratoria. Como resultado de esta revisión de predios viables, se determinó que 44 predios eran viables para ser declarados como de desarrollo prioritario.

- g) dando como resultado 44 predios definitivamente viables para ser declarados como de desarrollo prioritario. A continuación, se visualiza el proceso mencionado en los literales anteriores:

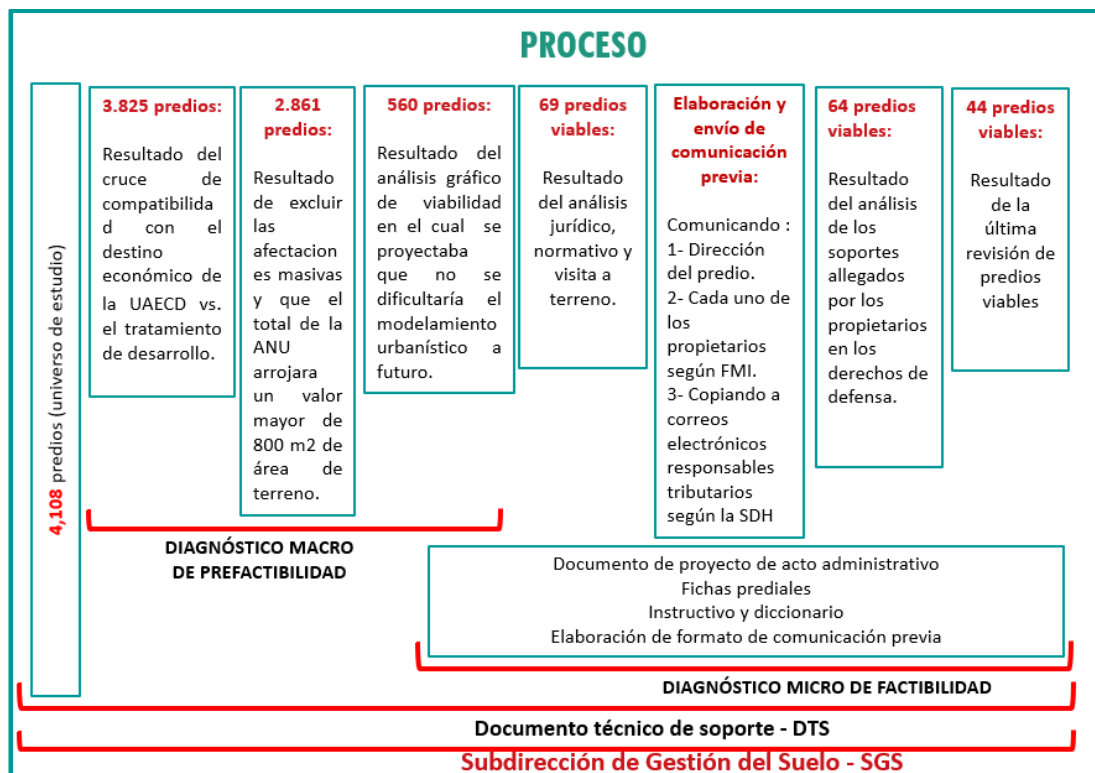


Imagen No.21: Proceso de viabilidad.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022.

- h) Las principales causas de no viabilidad encontradas en el diligenciamiento de las fichas prediales en el módulo de análisis jurídico corresponden en su mayoría a embargos, constitución de PH, demandas y ausencia de folio de matrícula inmobiliaria.

Así mismo, en el módulo del análisis de la normatividad la mayoría de las causales de no viabilidad hacen referencia a predios urbanizados, en plan parcial de desarrollo o en actuaciones estratégicas.

Por último, las causales más encontradas en la visita a los predios es que se visualizaron inmuebles construidos o ejecutados urbanísticamente.

- i) Teniendo en cuenta el área reportada por la UAED, el área de terreno resultante de los 44 predios viables es 301.521,94 metros cuadrados (30.15 hectáreas). La información se encuentra de acuerdo con lo mostrado en el siguiente cuadro:

Localidad	UPL	Folio de matrícula inmobiliaria	CHIP	Área Geográfica	Área terreno UAED	Área neta
1. Usaquén	25. Toberín	050N00364831	AAA0115OWPA	17.954,97	17.955,00	17.909,54
2. Chapinero	23. Chapinero	050C01936533	AAA0248LFFT	4.009,06	4.009,10	3.632,31
4. San Cristóbal	20. San Cristóbal	050S00112506	AAA0003BCNN	1.525,91	1.565,00	1.312,19
		050S40332672	AAA0154AXCN	2.060,80	2.106,90	2.060,80
7. Bosa	16. Bosa	050S00543898	AAA0053MJBS	3.286,02	3.263,00	3.286,02
		050S40404817	AAA0204ECPP	1.739,29	1.739,30	1.739,29
	15. Edén	050S00530603	AAA0140DAMS	3.826,75	3.792,60	2.040,10
		050S00530602	AAA0140DANN	11.727,50	11.649,80	6.889,13
8. Kennedy	15. Edén	050S40113892	AAA0052UOOM	1.905,54	1.905,56	1.905,54
		050S40113891	AAA0052UOPA	1.971,84	1.977,27	1.971,84
9. Fontibón	11. Fontibón	050C00101508	AAA0079YNBS	13.807,05	13.807,00	13.807,04
		050C00380780	AAA0080AUEA	3.235,99	3.200,00	3.235,68
		050C00935539	AAA0080CBBS	2.470,63	2.517,40	1.849,57
		050C00088068	AAA0080KFMR	2.702,84	2.702,80	2.726,75
		050C01047723	AAA0080LTTO	24.911,67	24.911,66	24.280,11
		050C00024404	AAA0140HNCN	44.578,88	43.591,79	26.416,87
		050C01263060	AAA0140HNJZ	32.462,95	32.463,00	19.607,25
		050C00837303	AAA0140JMJH	3.602,55	3.706,00	3.602,56
		050C00486710	AAA0140JPOM	2.463,88	2.498,10	2.327,26
		050C01040304	AAA0143YJRJ	13.678,50	14.192,00	13.678,49
		050C00931482	AAA0244LOOM	4.554,19	4.554,20	4.554,19
		050C02031213	AAA0265OZRU	6.838,71	6.838,70	6.838,71
10. Engativá	30. Salitre	050C01306596	AAA0148JYLW	3.959,72	3.960,00	3.959,73
		050C00580290	AAA0062KKEA	4.794,78	4.794,80	4.502,53
		050C00323170	AAA0062KRWW	4.601,54	4.601,50	4.233,29
	10. Engativá	050C01365258	AAA0140KKBS	3.494,70	3.510,00	3.494,69
		050C2150092	AAA0254TEAF	1.750,59	1.750,60	1.750,59
11. Suba	28. Rincón de Suba	AAA0254TEBR		8.295,53	8.295,50	8.161,23
		050N00024529	AAA0133LYCX	2.110,59	2.034,90	2.110,59
	8. Britalia	050N20387901	AAA0133OBRU	2.013,85	2.013,90	2.013,86
		050N00543228	AAA0117SLUZ	1.296,71	1.317,60	1.300,83
		050N00553092	AAA0118KPHK	1.956,58	1.956,60	2.008,04

		050N00064562	AAA0128RNCN	1.238,49	1.238,53	1.231,77
		050N20776409	AAA0258UNCX	1.260,28	1.260,30	1.260,28
		050N20858234	AAA0272TZA W	2.538,66	2.489,10	2.503,67
13. Teusaquillo	32. Teusaquillo	050C01048671	AAA0074NZNX	10.810,56	10.810,60	9.978,09
19. Ciudad Bolívar	3. Arborizadora	050S00190888	AAA0017DOPA	1.999,41	2.003,80	1.999,41
		050S00954586	AAA0017XBKL	1.213,22	1.207,95	1.061,99
		050S00363207	AAA0018DDTD	908,31	908,31	908,19
		050S00672262	AAA0018DDUH	3.390,82	3.414,68	3.378,59
		050S40756370	AAA0272BFYN	1.440,01	1.440,00	1.440,01
		050S40756367	AAA0272OPAF	1.439,94	1.439,90	1.439,94
	4. Lucero	050S00795380	AAA0023NNKC	3.669,37	3.695,70	3.669,36
		050S01169669	AAA0025MKKC	32.431,48	32.431,49	29.485,12
TOTAL				301.930,64	301.521,94	257.563,04

Tabla No.10: Área cubierta en metros cuadrados por los predios viables para la declaratoria.

Fuente: Elaboración propia, Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT, 2022

- j) Es de resaltar que este ejercicio ha sido innovador y minucioso en virtud de optimizar los recursos y minimizar el desgaste administrativo.

CONCLUSIONES

La Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, apuesta a la habilitación de 90 hectáreas de suelo por parte de la Administración Distrital, para la construcción de soluciones habitacionales, contando entre otros, con el instrumento de las Declaratorias en los términos previstos en la Ley 388 de 1997, PDD y POT.

Esta apuesta de identificación para suelo disponible urbanizable no urbanizado se adhiere a la normatividad vigente, en donde se busca movilizar y apoyar la gestión efectiva de más de 30 hectáreas identificadas en el actual proceso de declaratoria, promoviendo el acercamiento entre oferta y demanda.

En comparación con las anteriores declaratorias, se evidenció que el suelo disponible en la ciudad en tratamiento de desarrollo ha disminuido considerablemente. En este sentido, es fundamental que el suelo que aún está disponible y que se identificó en el análisis de la nueva declaratoria, se desarrolle para disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad. Al existir poco suelo disponible en suelo urbanizable no urbanizado, es fundamental que éste se desarrolle para evitar una posible especulación inmobiliaria y por ende encarecimiento de las viviendas, haciendo más difícil el acceso a las mismas.

El proceso de identificación de predios para declaratorias involucró la consulta de una gran cantidad de datos espaciales y alfanuméricos de diferentes fuentes, esta tarea se dificultó debido a la falta de actualización de algunos de los conjuntos de datos, lo que generó demoras, como el análisis de predios que ya se encuentran desarrollados, y reprocesos particularmente en los casos en que las versiones de la información cambiaron en el proceso del ejercicio de selección de los inmuebles.

De la experiencia de las anteriores declaratorias, se logró evidenciar que la situación jurídica de cada inmueble fue un aspecto determinante al momento de establecer la pertinencia de la inclusión de un predio dentro de alguna declaratoria; por lo anterior, se hizo necesario realizar el análisis jurídico preliminar del folio de matrícula inmobiliaria, donde se evaluaron las mutaciones, gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares, entre otras, con el fin de establecer el grado de afectación jurídica de cada inmueble.

Consecuentemente, el estudio normativo detallado realizado previo a la declaración de los inmuebles, permite por un lado evitar el desgaste administrativo de llevar procesos de años con predios que finalmente no resultan viables y, por otro lado, ser más efectivos en la movilización del suelo. Este es uno de los grandes avances de esta declaratoria, ya que se invirtieron grandes esfuerzos de talento humano para que los predios elegidos sean viables técnica y jurídicamente, sea a la hora de desarrollar el suelo por el propietario o si es el caso después de la subasta pública.

El resultado de los predios analizados también mostró que a un gran porcentaje de inmuebles preseleccionados, les aplicaba las condiciones del artículo 274 del Decreto 555 de 2021, no obstante, el resultado fue que se encontraron predios urbanizados mas no construidos, vislumbrando una alternativa para la generación de una nueva declaratoria de construcción prioritaria, que si bien su impacto al generar vivienda no es tan evidente, si aporta en la construcción de vacíos urbanos y en el mejoramiento del entorno.

A su vez, teniendo en cuenta que el Plan de Desarrollo Distrital vigente contempla la declaratoria como un instrumento para la generación de suelo, vivienda y usos complementarios, lo que da la oportunidad de flexibilizar y ampliar el espectro del análisis económico del suelo escogido, aun en el escenario de la enajenación forzosa en pública subasta y su modelación urbanística y financiera a cargo de la ERU (artículo 5° del Acuerdo 643 de 2016).

De acuerdo a lo anterior, esto se considera como una de las grandes ventajas que hacen innovadora en la actualidad la aplicación de este instrumento de gestión del suelo, ya que se amplía a la vivienda, donde también existe un déficit histórico y a los usos complementarios lo que permite crear zonas con usos más diversos, evitando zonas mono funcionales que generan mayores desplazamientos.

Adicionalmente con este cambio de enfoque se aborda de manera más amplia el problema del valor del suelo, que ha sido un factor limitante a la hora de llevar predios declarados a enajenación forzosa por medio de subasta pública. Este valor de suelo también impacta en la posibilidad de desarrollar proyectos en zonas de amenaza ya sea por remoción o inundación, debido a que los costos de mitigación de dichas amenazas hacían inviables los proyectos VIS-VIP pero que en otros usos podrían ser viables.

Es así, como luego del diligenciamiento de las 560 fichas prediales, se obtuvo como resultado que 44 inmuebles cumplieron con los parámetros de viabilidad para conformar el listado de predios disponibles para ser enlistados en la próxima declaratoria de desarrollo prioritario.

Para finalizar, es necesario indicar que las condiciones técnicas, jurídicas y normativas fijadas para el estudio y escogencia de los predios, solo aplican para el presente análisis realizado por la Secretaria Distrital del Hábitat, con el fin de identificar predios urbanizables no urbanizados y declararlos como de desarrollo prioritario de conformidad con el artículo 52 de la Ley 388 de 1997; las condiciones aquí propuestas no se pueden entender como vinculantes para analizar, estudiar y establecer futuras declaratorias; de igual forma los predios aquí valorados, podrán ser tenidos en cuenta en posteriores análisis para constituir nuevas declaratorias.

BIBLIOGRAFIA

MARCO NORMATIVO:

- Constitución Política de 1991.
- Código Civil.
- Ley 9 de 1989.
- Ley 70 de 1993.
- Ley 142 de 1994.
- Ley 153 de 1887.
- Ley 388 de 1997.
- Ley 397 de 1997.
- Ley 1579 de 2012.
- Ley 1597 de 2012.
- Ley 1955 de 2019

ACUERDOS DISTRITALES

- Acuerdo Distrital 18 de 1999.
- Acuerdo Distrital 308 de 2008.
- Acuerdo Distrital 489 de 2012.
- Acuerdo Distrital 643 de 2016.

DECRETOS

- Decreto Distrital 121 de 2008.
- Decreto Distrital 555 de 2021.
- Decreto Distrital 343 de 2002

RESOLUCIONES:

- Resolución 12 de 2013.
- Resolución 49 de 2014.

- Resolución 76 de 1977.
- Resolución 147 de 2008.
- Resolución 549 de 2013.
- Resolución 1045 de 2013.
- Resolución 1055 de 2012.
- Resolución 1099 de 2012.

OFICIOS

- Oficio SP-98-886 del 21 de agosto de 1998, Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil
- Oficio 1-2020-07051 del 13 de marzo de 2020
- Oficio SDHT 1-2020-04803, Empresa De Renovación Urbana
- Oficio SDHT 1-2020-06171 del 06 de marzo de 2020, Empresa De Renovación Urbana
- Oficio SDHT No. 1-2020-07051 del 13 de marzo de 2020, Empresa De Renovación Urbana
- Oficio SDHT-1-2020-08371 Empresa De Renovación Urbana
- Oficio SDHT 2-2022-55047, Secretaría Distrital de Planeación.
- Oficio SDHT 1-2022-43899, Secretaría Distrital de Planeación.

CIRCULARES

- Circular No. 018 del 19 de julio de 2004 Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

PROCEDIMIENTO

- Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Anexo No. 1.

Formato de ficha predial

POT “BOGOTÁ REVERDECE 2022-2035

1. LOCALIZACIÓN

1.1. Espacio para relacionar las imágenes que muestran la localización del inmueble:

1.1.1. Aerofotografía o imagen satelital

SATÉLITAL

1.1.2. Plano de Localización

LOCALIZACIÓN

1.1.3. Plano de Reservas y Afectaciones

RESERVAS

1.1.4. Plano de Amenazas

AMENAZAS

1.1.5. Plano Normativo

NORMATIVO

2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

2.1. CHIP:		2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
2.3. DIRECCIÓN (SIIC):			
2.4. BARMANPRE:		2.5. BARRIO CATASTRAL:	N° Nombre:
2.6. CÉDULA CATASTRAL:		2.7. CÓDIGO DE SECTOR:	
2.8. ÁREA (M2):	2.8.1.Terreno Folio:	2.8.2.Terreno SIIC:	2.8.3. Construcción SIIC:

3. ANÁLISIS JURÍDICO

3.1. PROPIETARIOS:	Tipo de Persona	N° de Propietarios:	Nombres		
3.2. MUTACIONES (marque x):	Ninguna	Primera Clase	Segunda Clase	Tercera Clase	Cuarta Clase
3.3. GRAVÁMENES (marque x):	Ninguna	Hipoteca	Plusvalía	Contribución por Valorización	
	Impuesto predial	Otro	¿Cuál?		

3.4. LIMITACIONES AL DOMINIO (marque x):	Ninguna	Afectación a vivienda familiar	Patrimonio familiar	Afectación por causa de una obra pública
	Compraventa derechos de cuota	Nuda propiedad	Servidumbre	Falsa tradición
	Usufructo	Fideicomiso	Otra	¿Cuál?
3.5 MEDIDAS CAUTELARES (marque x):	Ninguna	Declaratoria de Utilidad pública	Demanda en jurisdicción ordinaria	Demanda proceso de pertenencia
	Derecho de preferencia	Embargo	Proceso de enajenación forzosa	Proceso de expropiación por vía administrativa
	Prohibición administrativa	Prohibición Judicial:	Otra	¿Cuál?
3.6. CONCLUSIONES JURÍDICAS				
4. NORMATIVIDAD				
4.1. UPL: (Art. 9, mapa CG-2.2)				
4.2. LEGALIZACIÓN:	4.2.1. Nombre de la legalización o del desarrollo urbanístico:	4.2.2. Plano:		
4.3. CONTIENE INCORPORACIÓN DEL PLANO TOPOGRÁFICO (Marque x):		Si	NO	
4.4. TRATAMIENTO:	4.4.1. Tratamiento asignado en planos (marque x): (Art. 255, Subcapítulo II, mapa CU-5.1)	Desarrollo	Consolidación	Conservación
		Renovación Urbana	Mejoramiento Integral	
	4.4.2. ¿Corresponde a un predio urbanizable no urbanizado? (Art. 274, numerales 2 y 3)		4.4.3. En caso de encontrarse inmerso en el tratamiento de desarrollo ¿En qué rango de edificabilidad se encuentra? (Art. 281, mapa CU-5.4)	
4.5. ÁREA DE ACTIVIDAD (marque x): (Art. 240, mapa CU-5.2)	Estructurante - AAE - Receptora:		Actividades Económicas	
			Vivienda de Interés Social	
	De proximidad - AAP:		Receptora de Soportes Urbanos	
			Generadora de Soportes Urbanos	
		Grandes Servicios Metropolitanos		

4.6. PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN - PEMP BIC NACIONAL:

Se rige por lo establecido en la Resolución que lo aprueba o la norma que la modifique o sustituya

4.7. ¿HACE PARTE DE UN PLAN PARCIAL?		¿Cuál?		Estado	
4.8. ¿HACE PARTE DE UNA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA? (Art. 478, mapa CG-7)		¿Cuál?			
4.9. SECTORES DE PROTECCIÓN DE CARACTERÍSTICAS SINGULARES (marque x): (Art. 241, mapa CU-5.2)	Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales				
	Sectores de uso residencial neto				
	Sectores incompatibles con el uso residencial				
	Parques Industriales Ecoeficientes -PIE (Art. 236)				
4.10. INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS (aportada por documentos no por la visita al inmueble)					
4.11. ÁREAS DE AMENAZA Y CON CONDICIÓN DE AMENAZAS (Art. 20- Art.104- Art. 105)	4.11.1. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa (Nivel): (Mapa CG-3.3.1)	Área en m2 (Nivel Alto):		Porcentaje (%)	
		Área en m2 (Nivel Medio):		Porcentaje (%)	
	4.11.2. Áreas con condición de amenaza por inundación (Nivel): (Mapa CG-3.3.11)	Área en m2 (Nivel Alto):		Porcentaje (%)	
		Área en m2 (Nivel Medio):		Porcentaje (%)	
	4.11.3. Amenaza por movimientos en masa (Nivel): (Mapa CU-2.2.2)	Área en m2 (Nivel Alto):		Porcentaje (%)	
		Área en m2 (Nivel Medio):		Porcentaje (%)	
	4.11.4. Amenaza por inundación (Nivel): (Mapa CG-3.3.10)	Área en m2 (Nivel Alto):		Porcentaje (%)	
		Área en m2 (Nivel Medio):		Porcentaje (%)	
4.12. SUELO DE PROTECCIÓN POR RIESGO (Art.32. Mapa CG-3.3.13 suelos de protección por riesgo)	4.12.1. Zonas de alto riesgo no mitigable (Área):	Área en m2 :		Porcentaje (%)	
	4.12.2. Zonas en amenaza alta con restricción de uso (Área):	Área en m2:		Porcentaje (%)	
4.13. ÁREA AFECTADAS POR MINERÍA (Art. 37):					

4.14. RESERVAS VIALES PARCIALMENTE EN EL PREDIO (Art. 92 y 93, mapas CG- 5 “Estructura funcional y del Cuidado”).	4.14.1. Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad Red de ciclo infraestructura y ciclo-alamedas. (mapa CU-4.4.2)				
	4.14.2. Sistema de movilidad-Redes de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional. (mapa CU-4.4.1)				
	4.14.3. Sistema de Movilidad Red de Transporte Carga y para la Actividad Logística. (mapa CU-4.4.4).	Área en m2:		Porcentaje (%)	
	4.14.4. Sistema de movilidad- espacio público para la movilidad -Red Vial.(mapa CU-4.4.3)	Área en m2:		Porcentaje (%)	
4.15. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL EEP (Art.41, mapa CG-3.2)		Área en m2:		Porcentaje (%)	
4.16. ÁREA NETA URBANIZABLE (EN M2):					
4.17. CONCLUSIONES DEL NUMERAL 4 (NORMATIVIDAD):					

5. VISITA AL PREDIO

5.1 INFORMACIÓN DEL PREDIO

5.1.1. Accesibilidad:		5.1.2. Ocupación:		5.1.3. Cobertura:	
5.1.4. Forma:			5.1.5. Pendiente visualizada en terreno:		
5.1.6. Licencias:	5.1.6.1. Información Licencia (obtenida en la visita al inmueble):				

5.2. INFORMACIÓN DEL ENTORNO

5.2.1. Actividad desarrollada (marque x):	Vivienda unifamiliar		Vivienda multifamiliar		Comercio		Industria	
	otro		¿Cuál?					

5.3. VALOR DEL SUELO

5.3.1. Valor del suelo catastral (M2):		5.3.2. Valor del suelo de referencia comercial (M2):	
--	--	--	--

5.3.3. Estudio de mercado (Información sin depurar captada en campo y de otras fuentes de información)

Nota: no se relacionan valores unitarios del terreno o resultante, si no existen ofertas de lotes.

5.3.3.1. Muestra 1

5.3.3.1.1. Fuente:								
5.3.3.1.2. Tipo de inmueble		5.3.3.1.3 Dirección					5.3.3.1.4. Estrato	
5.3.3.1.5. Valor (\$) solicitado		5.3.3.1.6. área de terreno (M2)		5.3.3.1.7. área construida (M2)		5.3.3.1.8. Valor unitario terreno o resultante		
						5.3.3.1.9. Valor unitario integral o resultante		

5.3.3.2. Muestra 2

5.3.3.2.1. Fuente:								
5.3.3.2.2. Tipo de inmueble		5.3.3.2.3 Dirección					5.3.3.2.4. Estrato	
5.3.3.2.5. Valor (\$) solicitado		5.3.3.2.6. área de terreno (M2)		5.3.3.2.7. área construida (M2)		5.3.3.2.8. Valor unitario terreno o resultante		
						5.3.3.2.9. Valor unitario integral o resultante		

5.3.3.3. Muestra 3

5.3.3.3.1. Fuente:								
5.3.3.3.2. Tipo de inmueble		5.3.3.3.3 Dirección					5.3.3.3.4. Estrato	
5.3.3.3.5. Valor (\$) solicitado		5.3.3.3.6. área de terreno (M2)		5.3.3.3.7. área construida (M2)		5.3.3.3.8. Valor unitario terreno o resultante		
						5.3.3.3.9. Valor unitario integral o resultante		

6. REGISTRO GRÁFICO DE LA EVIDENCIA DOCUMENTAL

6.1. ESPACIO PARA RELACIONAR LA EVIDENCIA GRÁFICA QUE DA SOPORTE A LO RELACIONADO EN LA FICHA PREDIAL:

Registro gráfico 1

Registro gráfico 2

Registro gráfico 3

Registro gráfico 4

7. EVIDENCIA FOTOGRÁFICA LOGRADA EN TERRENO

7.1. ESPACIO PARA RELACIONAR LA EVIDENCIA FOTOGRÁFICA QUE DA SOPORTE A LO RELACIONADO EN LA FICHA PREDIAL:

Registro fotográfico 1	Registro fotográfico 2
Descripción: vía de acceso	Descripción: placa de nomenclatura
Registro fotográfico 3	Registro fotográfico 4

8. CONCLUSIONES GENERALES

8.1. ¿EL PREDIO ES OBJETO DE DECLARATORIA? (marque x):

SI

NO

8.2. Espacio para detallar las conclusiones:

9. FUENTES DE LA INFORMACIÓN

N°	9.1. NOMBRE DEL DOCUMENTO:	9.2. FUENTE DE LA INFORMACIÓN:	9.3. FECHA DE CAPTURA O VIGENCIA DE LA INFORMACIÓN
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

10. INFORMACION DE QUIENES ELABORAN Y APRUEBAN LA PRESENTE FICHA.

10.1. MÓDULO DE LA LOCALIZACIÓN (1)

10.1.1. Fecha		10.1.2. Elaborado por:		10.1.3. Firma	
10.1.4. Fecha		10.1.5. Revisado por:		10.1.6. Firma	

10.2. MÓDULO DE ANÁLISIS JURÍDICO (3)

10.2.1. Fecha		10.2.2. Elaborado por:		10.2.3. Firma	
10.2.4. Fecha		10.2.5. Revisado por:		10.2.6. Firma	

10.3. MÓDULOS RESTANTES (2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9)

10.3.1. Fecha		10.3.2. Elaborado por:		10.3.3. Firma	
10.3.4. Fecha		10.3.5. Revisado por:		10.3.6. Firma	

Anexo No. 2.

Glosario e instructivo de la ficha predial (Guía de revisión de Información de la ficha predial)



Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Planeación y Política
Subdirección de Gestión del Suelo

GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE LA FICHA PREDIAL

DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARÍA DE PREDIOS EN EL D.C. 2022.

Bogotá, Colombia
Noviembre de 2022



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política

Javier Andrés Baquero Maldonado
Subsecretario

Coordinación General

Subdirector de Gestión del Suelo

Jaime Andrés Sánchez Bonilla
Subdirector

Elaborado por:

Efrén Emigdio Cárdenas Bermúdez

Profesional Especializado
Ingeniero Catastral y Geodesta

Margarita María Rey Plazas

Contratista
Arquitecta

Samuel Eduardo Meza Moreno

Contratista
Abogado

Sandra Liliana Vera Soto

Profesional Especializado
Ingeniera Catastral y Geodesta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE LA FICHA PREDIAL, PROCESO DE DECLATORIA AÑO 2022
POT “BOGOTÁ REVERDECE 2022-2035”

A continuación, se despliega el procedimiento que da explicación a cada uno de los ítems que se encuentran en la ficha predial que se implementará en el proceso de viabilidad de la declaratoria de desarrollo prioritario del año 2022. Es así, como en la columna GLOSARIO se hace referencia a la definición de lo enunciado en el respectivo ítem de la ficha predial y en la columna INSTRUCTIVO se encuentra el comando de diligenciamiento en la misma.

ITEM EN LA FICHA PREDIAL	GLOSARIO	INSTRUCTIVO
1. LOCALIZACIÓN	Hace referencia a una ubicación o lugar geográfico donde se encuentra el bien inmueble objeto de estudio. El polígono formado por el lote está determinado por los linderos y sus vértices corresponden a sus coordenadas.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
1.1. Espacio para relacionar las imágenes que muestran la localización del inmueble:	Las imágenes que se relacionan son producto del cruce de las capas cartográficas provenientes de diferentes Entidades Gubernamentales que poseen la potestad de producir, hacer seguimiento y rectificar la información cartográfica de su incumbencia. Para el caso, la información adquirida en las capas cartográficas proviene del marco de la Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá (IDECA) de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) quien maneja el reservorio de la información geográfica en el Distrito Capital proveniente de las diferentes Entidades Distritales y para su consulta se encuentra en la base geográfica de la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT).	
1.1.1. Aerofotografía o imagen satelital	De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en su página web, la aerofotografía o fotografía aérea es la “Imagen de la superficie terrestre captada mediante el empleo de sensores fotográficos instalados a bordo de diversas plataformas aerotransportadas”. La imagen satelital o imagen de satélite es como su nombre lo indica la tomada a partir de un sensor ubicado en un satélite. Para el caso de la ficha predial, esta imagen es descargada de Google y se encuentra sobrepuesta por: • La capa cartográfica predial del lote, proporcionada por la UAECD. • Localidades proporcionadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP). • Perímetro Urbano proporcionadas por la SDP. https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/et_ortofotomosaico_gsd100_v.2.0.pdf	A partir del reservorio de imágenes que se encuentra en la base geográfica de la SDHT, se elabora la sobreposición de las capas cartográficas predial del lote, localidades y perímetro urbano. Se realiza acercamiento al predio en estudio.

1.1.2. Plano de Localización	Es la imagen del plano georreferenciado con respecto a la información representada en: • La capa cartográfica predial del lote, la cual es proporcionada por la UAECD. • La capa cartográfica de las construcciones prediales proporcionada por la UAECD. • La capa cartográfica de las localidades de la ciudad proporcionada por la SDP. • La capa cartográfica del perímetro urbano proporcionado por la SDP.	A partir del reservorio de imágenes que se encuentra en la base geográfica de la SDHT, se elabora la sobreposición de Las capas cartográficas predial del lote, construcciones, localidades y perímetro urbano. Se realiza acercamiento al predio en estudio.
1.1.3. Plano de Reservas y Afectaciones	Es la imagen del plano georreferenciado con respecto a la información representada en: • La capa cartográfica predial del lote, la cual es proporcionada por la UAECD. • Las capas cartográficas de la estructura ecológica principal (EEP) proporcionadas por la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB-ESP), Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD). • La capa cartográfica de las reservas viales proporcionada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). • La capa cartográfica de las zonas de manejo y protección ambiental proporcionada por la SDA.	A partir del reservorio de imágenes que se encuentra en la base geográfica de la SDHT, se elabora la sobreposición de las capas cartográficas predial del lote, las que conforman la EEP, la capa de reserva vial. Se realiza acercamiento al predio en estudio.
1.1.4. Plano de Amenazas	Es la imagen del plano georreferenciado con respecto a la información representada en: • La capa cartográfica predial del lote, la cual es proporcionada por la UAECD. • Las capas cartográficas de la amenaza por inundación proporcionadas por el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático (IDIGER) con los niveles bajo, medio y alto. • Las capas cartográficas de la amenaza por movimientos en masa proporcionadas por el IDIGER con los niveles bajo, medio y alto. • Las capas cartográficas de condición de amenaza por movimiento en masa.	A partir del reservorio de imágenes que se encuentra en la base geográfica de la SDHT, se elabora la sobreposición de las capas cartográficas predial del lote, amenaza por inundación y remoción en masa. Se realiza acercamiento al predio en estudio.
1.1.5. Plano Normativo	Es la imagen del plano georreferenciado con respecto a la información representada en: • La capa cartográfica predial del lote, la cual es proporcionada por la UAECD. • La capa cartográfica de las Áreas de Actividad, la cual es proporcionada por la SDP. • La capa cartográfica de los Tratamientos, la cual es proporcionada por la SDP. • La capa cartográfica de dotacionales, la cual es proporcionada por la SDP. • La capa cartográfica de los suelos de protección, la cual es proporcionada por la SDP.	A partir del reservorio de imágenes que se encuentra en la base geográfica de la SDHT, se elabora la sobreposición de las capas cartográficas predial del lote, sector normativo, áreas de actividad, tratamientos, dotacionales y suelos de protección. Se realiza acercamiento al predio en estudio.
2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO 	De acuerdo con la página web de la UAECD la identificación predial “Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión”. https://catastrobogota.gov.co/glosario/identificacion-predial	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL**

		Es de aclarar que, para efectos de la presente ficha predial solo en este módulo se tuvieron en cuenta los aspectos que se relacionan a continuación.	
2.1. CHIP		Es el código homologado de identificación predial que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro (UAECD) a cada predio del Distrito Capital y que se encuentra identificado catastralmente. https://catastrobogota.gov.co/glosario/chip	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAECD o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.
2.2. Matrícula Inmobiliaria		Es un código alfanumérico que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ORIP. Para el caso de Bogotá el círculo registral correspondiente es el número 50 y se divide en tres zonas geográficas identificando las ORIP: centro (C), sur (S) y norte (N).	Se extrae del folio de matrícula inmobiliaria consultado en la Ventanilla Única de Registro (VUR) y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin, teniendo en cuenta los círculos y zonas registrales a las que pertenece el bien inmueble.
<i>Matrícula Inmobiliaria</i>	050C-	Indica el código 50 que hace referencia al círculo registral de Bogotá, complementado por la zona delimitada geográficamente y referida como centro (C).	
	050S-	Indica el código 50 que hace referencia al círculo registral de Bogotá, complementado por la zona delimitada geográficamente y referida como Sur (S).	
	050N-	Indica el código 50 que hace referencia al círculo registral de Bogotá, complementado por la zona delimitada geográficamente y referida como Norte (N).	
2.3. Dirección (SIIC)		Nomenclatura predial, que es definida por la UAECD en su página web como “el identificador alfanumérico único asignado a un predio” y se encuentra clasificada en las siguientes categorías: - Principal (acceso principal al predio). - Secundaria (accesos secundarios localizados sobre la vía de acceso principal) - Incluye (corresponde a accesos localizados en vías diferentes a la nomenclatura principal). Y se compone de: - Vía principal (hace referencia a la vía sobre la cual está ubicado el acceso principal del predio) - Vía generadora (Eje vial de menor denominación numérica que tiene intersección con la vía principal). - El número (que representa la distancia aproximada en metros desde el eje generador o de referencia hasta el acceso al predio, ajustándola al número par o impar correspondiente). - En caso de requerirse, tiene un tercer componente al interior del lote e identifica interior, mejora o unidades en propiedad horizontal. https://catastrobogota.gov.co/recurso/nomenclatura#:~:text=La%20Nomenclatura%20Domiciliaria%20es%20el,a%20accesos%20localizados%20en%20v%C3%ADas	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAECD o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.

2.4. Barmanpre		Es el código numérico dispuesto por la UAEC, que está conformado por 12 dígitos y que agrupa el identificador de barrio (BAR) con 6 dígitos, manzana (MAN) con 3 dígitos y predio (PRE) con 3 dígitos.	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAEC, o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.
2.5. Barrio Catastral		Es definido por la UAEC en su página web como Sector Catastral y es “una unidad creada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y está conformado por máximo 99 manzanas no correspondiendo necesariamente a los barrios en terreno o desarrollos determinados físicamente en el área urbana”. https://catastrobogota.gov.co/glosario/barrio-catastral	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
<i>Barrio Catastral</i>	<i>N°</i>	Es un código de 4 dígitos definido por la UAEC para designar el barrio o sector catastral.	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAEC, o del certificado catastral también expedido por la UAEC, o del consolidado del Sinupot expedido por la SDP y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.
	<i>Nombre:</i>	Es asignado por la UAEC tomando como referencia el barrio de más predominio.	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAEC, o del consolidado del Sinupot expedido por la SDP y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.
2.6. Cédula Catastral		Es definido por la UAEC en su página web como “el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten. Documento con el que se comprueba la información con que está registrado un predio en el catastro”: SDP- Conjunto de número o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georreferencia”. https://catastrobogota.gov.co/glosario/cedula-catastral	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAEC, o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.
2.7. Código de Sector		Es definido por la UAEC en su página web como “el identificador catastral de 18 posiciones numéricas que permite determinar la ubicación geográfica del predio con respecto al plano general del Distrito Capital”. http://www.catastrobogota.gov.co/glosario/codigo-de-sector#:~:text=Es%20un%20identificador%20catastral%20de,plano%20general%20del%20Distrito%20Capital.	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAEC, o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo determinado para tal fin.
2.8. Área (M2)		Se refiere a la unidad bidimensional que indica la extensión de una superficie, la UAEC en su página web refiere que es la “magnitud geométrica que mide la extensión de un cuerpo en dos dimensiones”. De acuerdo con la Resolución Conjunta 1101 de 2020 entre el IGAC y la SNR, en	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

		donde se define el área como “una medida de extensión de una superficie, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades”. https://www.catastrobogota.gov.co/glosario/area	
Área	2.8.1. Terreno Folio	Es el área que indica el Folio de Matricula Inmobiliaria y que normalmente hace parte del apartado de cabida y linderos, sin embargo, a lo largo de la tradición se pueden encontrar modificaciones a la misma. Estas áreas se encuentran en concordancia con los soportes escriturarios.	Se extrae del folio de matrícula inmobiliaria consultado en la VUR y se diligencia en la ficha predial en el campo definido para tal fin.
	2.8.2. Terreno SIIC	Es el área del lote o de terreno que se encuentra especificado por la UAECN en su página web como “la porción de tierra con una extensión geográfica definida”.	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAECN o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo definido para tal fin.
	2.8.3. Construcción SIIC	La UAECN en su página web refiere que es la “parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo”.	Se extrae de la base catastral suministrada por la UAECN o del certificado catastral y se diligencia en la ficha predial en el campo definido para tal fin.
3. ANÁLISIS JURÍDICO		El análisis de jurídico tiene como finalidad identificar aspectos jurídicos que tienen que ver con los predios en estudio con el fin de establecer que tan afectados jurídicamente están, he identificar cuales aspectos pueden sanearse o no al momento de llevarlos a enajenación forzosa en pública subasta. El análisis jurídico se realiza con el folio de matrícula inmobiliaria, analizando todas las anotaciones de forma cronológica identificando, propietarios, mutaciones que haya sufrido el predio, gravámenes (no afectan el desarrollo o construcción del predio) limitaciones al dominio (dependiendo de la limitación puede afectar el desarrollo o construcción) y las medidas cautelares (limitan el desarrollo y construcción del predio)	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial. Sin embargo, es de tener en cuenta en el diligenciamiento de este módulo que los predios que no cuenten con folio de matrícula inmobiliaria se entienden que no existen jurídicamente, por lo que este tipo de situaciones hacen que el predio no continúe en estudio, así mismo, los predios con folios de matrícula inmobiliaria cerrados no existen jurídicamente por lo que no pueden ser declarados.
3.1. Propietarios		Persona natural o jurídica titular del derecho real de propiedad sobre una cosa corporal o incorporal que lo faculta para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial. Sin embargo, es de tener en cuenta en

		La calidad de propietario se demuestra mediante justo título acreditando el modo de adquisición por medio de escritura pública, sentencia judicial o acto administrativo. Es de tener en cuenta que existen los bienes de uso público y los bienes fiscales: Los bienes de uso público son aquellos cuya titularidad pertenece al Estado, destinados al uso, goce y disfrute de todos los habitantes del territorio. Los bienes públicos son inembargables, inalienables e imprescriptibles por lo que no son susceptibles de ser declarados. Los bienes fiscales, son aquellos cuyo dominio pertenece a la República y cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, es decir, son susceptibles de ser utilizados por la administración de la misma manera que los particulares utilizan los bienes de su propiedad (Artículo 674 Código Civil) Los bienes fiscales si pueden ser declarados.	el diligenciamiento de la información respectiva de los propietarios, que para el análisis jurídico de los predios evaluados con el fin de ser objeto de una declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, es importante conocer el o los propietarios de los inmuebles, para lo cual se revisa el folio de matrícula inmobiliaria con el fin de identificar todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir el dominio o derecho de propiedad. Se debe hacer la revisión de los hechos o actos jurídicos consignados en el folio de matrícula inmobiliaria en orden cronológico desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria. Ejemplo: Compraventa, Compraventa derechos de cuota, donación, remate, adjudicación, etc.)
Tipo de Persona		Las personas son naturales o jurídicas (Art 73 del Código Civil)	Para diligenciar el tipo de persona (natural o jurídica), número de propietarios y nombres de estos, se debe extraer la información de la revisión de los hechos o actos jurídicos consignados en el folio de matrícula inmobiliaria en orden cronológico desde la apertura del folio de matrícula inmobiliaria hasta identificar la última(s) persona(s)
Tipo de Persona	Natural	Son personas naturales todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición. (Art 74 del Código Civil)	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

	<i>Jurídica</i>	También denominada persona moral o ficticia, es una organización o institución formada por varias personas físicas y que posee personalidad jurídica, es decir, tiene capacidad independiente de la de sus miembros para ser titular de derechos, obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente. (Fuente: https://www.conceptosjuridicos.com/co/persona-juridica/#:~:text=Una%20persona%20jur%C3%ADdica%2C%20tambi%C3%A9n%20denominada,titular%20de%20obligaciones%20y%20derechos.) Art: 633 Código Civil	que tengan el derecho real de propiedad sobre el inmueble. Cuando el propietario del inmueble sea una entidad pública Distrital, es necesario identificar el tipo de inmueble, toda vez que existen bienes de uso públicos y bienes fiscales Los bienes de uso público no son susceptibles de ser declarados pero los bienes fiscales si pueden ser declarados. (Ver definición numeral 3.1 del presente documento) Por último, identificar la destinación que tienen los inmuebles que pertenecen al Distrito con el fin de no declarar predios que se encuentren dentro del dominio de otra entidad pública distrital y que sean necesarios para el cumplimiento de sus metas.
N° de Propietarios:		Se trata del número total de personas (naturales o Jurídicas) que tienen el derecho real de la propiedad del inmueble.	
Nombres		Se trata de los nombres que identifican a las personas (naturales o jurídicas) que tienen el derecho real de la propiedad del inmueble.	
3.2. Mutaciones		Se entiende por mutación todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en Catastro. (Artículo 114 de la Resolución 0070 de 2011). Se entiende por Unidad Orgánica Catastral el área geográfica que conforma la entidad territorial respectiva, denominada distrito o municipio.	En el ejercicio de analizar jurídicamente los predios objeto de ser declarados, es importante identificar aquellas mutaciones que ha tenido el predio y que puedan afectarlo jurídicamente, como son el cambio de propietario, toda vez que este aspecto dará certeza a la entidad distrital, a quien pertenece el mismo a efecto de surtir notificaciones entre otros aspectos relevantes. También se hace necesario identificar aquellas mutaciones en

<i>Mutaciones</i>	<i>Primera Clase</i>	Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor (Artículo 115 de la Resolución 0070 de 2011)	el área y los linderos de los predios por agregación o segregación, toda vez que desde la experiencia que se tiene del seguimiento a las anteriores declaratorias, este es un aspecto importante que puede hacer que un predio cambie en su totalidad sus aspectos jurídicos y catastrales, dado que por un englobe, desenglobe, parcelación etc., el predio puede dejar de existir tanto jurídica como catastralmente, situación que debe ser previamente identificado, con el fin de no caer en yerros que hagan declarar predios que dejaron de existir. El anterior análisis se hace identificando aquellos actos jurídicos que los propietarios realizan en los predios y que se inscriben en el folio de matrícula inmobiliaria. La división materialmente o segregación de un predio, así como la unión de dos o más predios colindantes, la parcelación, urbanización o constitución de la propiedad horizontal, constituye una situación jurídica que cambia radicalmente la identificación jurídica de los predios resultantes, dando paso bien sea a la creación de nuevas matrículas inmobiliarias o la cancelación de las ya existente, así como la creación o cancelación de los respectivos registros catastrales. Por lo anterior, se hace necesario identificar aquellas mutaciones que han tenido los predios bajo estudio, con el fin de tener certeza en la plena
	<i>Segunda Clase</i>	Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor. (Artículo 115 de la Resolución 0070 de 2011)	
	<i>Tercera Clase</i>	Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de estas. (Artículo 115 de la Resolución 0070 de 2011)	
	<i>Cuarta Clase</i>	Las que ocurran en los avalúos catastrales de los predios de una unidad orgánica catastral por renovación total o parcial de su aspecto económico, ocurridos como consecuencia de los reajustes anuales ordenados conforme a la ley y las autoestimaciones del avalúo catastral legalmente aceptadas. (Artículo 115 de la Resolución 0070 de 2011)	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

	<i>Ninguna</i>	Existen inmuebles que no han sufrido ninguna clase de mutaciones y que son objeto del presente estudio.	identificación y existencia jurídica y catastral de los predios a declarar. En el presente ítems solo se deberán identificar y consignar las mutaciones de primera y segunda clase, anotando en cada mutación las anotaciones correspondientes que aparezcan en el folio de matrícula inmobiliaria. Las mutaciones de tercera y cuarta clase no aplican en el presente caso. En el análisis jurídico de los predios objeto de ser declarados, se hace necesario analizar todas las anotaciones consignadas en los folios de matrícula inmobiliaria de forma cronología, con el fin de identificar cualquier gravamen o carga que recaiga sobre el predio y que comprometa gravemente su dominio, valor o desarrollo. Verificar las contenidas en la Resolución 11885 de 2016 SNR.
3.3. Gravámenes		Se denomina gravamen al impuesto o carga que se aplica sobre un bien, riqueza o propiedad que pertenece a una persona para indicar que se encuentra comprometido. El término gravamen se aplica dependiendo de la rama del derecho en la cual se emplee, las cuales pueden ser de topo civil, fiscal, mercantil, entre otros. (Fuente: https://www.significados.com/gravamen/)	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial. Sin embargo, es de tener en cuenta en el diligenciamiento de la información respectiva al análisis jurídico de los predios objeto de ser declarados el analizar todas las anotaciones consignadas en los folios de matrícula inmobiliaria de forma cronológica, con el fin de identificar cualquier gravamen o carga que recaiga sobre el predio y

			que comprometa gravemente su dominio, valor o desarrollo. Verificar las contenidas en la Resolución 11885 de 2016 SNR.
<i>Gravámenes</i>	<i>Ninguna</i>	Cuando el predio bajo estudio no reporte anotaciones de gravámenes en el folio de matrícula inmobiliaria.	En caso de que en el FMI no se encuentren vigentes cobros por cualquier gravamen, se deberá diligenciar marcando con una "X" en esta opción.
	<i>Hipoteca</i>	Una hipoteca es un contrato mediante el cual un deudor deja como garantía un bien (generalmente un inmueble) a quien le hace un préstamo (acreedor). De esta forma, si el deudor no paga su deuda, el acreedor tendrá derecho a solicitar la venta del bien para así poder cobrar lo adeudado. Por lo tanto, una hipoteca es un instrumento de deuda que otorga un derecho real de garantía para el acreedor, que utiliza un bien del deudor como colateral. (Fuente: https://economipedia.com/definiciones/hipoteca.html)	Del análisis del folio de matrícula inmobiliaria se extraen las hipotecas que recaigan sobre el predio para identificar cualquier deuda contraída por su propietario. Esta situación no es causal de excluir el predio de una futura declaratoria, pero si es una situación a tener en cuenta al momento de adquirir o desarrollar el predio. Dado el caso que una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria se evidencien hipotecas vigentes se deberá diligenciar marcando con una "X" en esta opción.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

	Plusvalía	Es el derecho de las entidades públicas a participar de los beneficios, que generan las acciones urbanísticas. La tasa de esta que se imputará actualmente oscila en el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Es una contribución que se hace al Estado por la actuación del mismo Estado, es decir, es el mayor valor que obtiene un terreno por los hechos generadores del estado ya sea por aprovechamiento a un uso más rentable o una mayor edificabilidad. También es importante recalcar que la plusvalía es un tributo de destinación específica el cual se destinará a la defensa y fomento del interés común, mediante el desarrollo urbano y mejoramiento del espacio público. (Fuente: http://www.sdp.gov.co/gestion-socioeconomica/economia-urbana/plusvalia) (Fuente: https://www.laopinion.com.co/cucuta/en-que-consiste-el-impuesto-de-plusvalia-aqui-se-lo-explicamos)	Del análisis del folio de matrícula inmobiliaria se debe identificar si el predio tiene pendiente el pago del tributo por concepto de plusvalía pues esto puede incidir en su valor. Esta situación no es causal de excluir el predio de una futura declaratoria, pero si es una situación a tener en cuenta al momento de adquirir o desarrollar el predio. Dado el caso que una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria se evidencie plusvalía sin pagar se deberá diligenciar marcando con una "X" en esta opción.
	Contribución por Valorización	La contribución de valorización es un gravamen real sobre las propiedades inmuebles, sujeta a registro destinado a la construcción de una obra, plan o conjunto de obras de interés público que se impone a los propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de las obras. La contribución por valorización recae sobre los bienes inmuebles, y deben ser pagados por sus propietarios o poseedores, y como este gravamen recae sobre el inmueble, en caso en que no sea pagado el inmueble puede ser objeto de embargo. (Fuente: Artículo 1 acuerdo distrital No 7 de 1987) (Fuente: https://www.gerencie.com/contribucion-por-valorizacion.html#:~:text=%C2%ABLa%20contribuci%C3%B3n%20de%20valorizaci%C3%B3n%20es,la%20ejecuci%C3%B3n%20de%20las%20obras.%C2%BB)	Del análisis del folio de matrícula inmobiliaria se debe identificar si el predio tiene pendiente el pago de la contribución por valorización pues esto puede incidir en su valor. Esta situación no es causal de excluir el predio de una futura declaratoria, pero si es una situación a tener en cuenta al momento de adquirir o desarrollar el predio. Dado el caso que una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria se evidencie contribución por valorización sin pagar se deberá diligenciar marcando con una "X" en esta opción.

	<i>Impuesto predial</i>	Es el pago que todo propietario, poseedor o quien disfrute del bien ajeno, debe realizar sobre los bienes inmuebles o predios ubicados en la respectiva jurisdicción del municipio o Distrito. Es un tipo de impuesto que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles y predios (fincas), tengan naturaleza urbana o rural. Estrictamente, una de sus características es la de ser un tributo sobre el valor del suelo, no a la edificación. (fuente: https://www.shd.gov.co/shd/node/28579#:~:text=Es%20el%20pago%20que%20todo,jurisdicci%C3%B3n%20del%20municipio%20o%20Distrito.)	Del análisis del folio de matrícula inmobiliaria se debe identificar si el predio tiene pendiente el pago del impuesto predial pues esto puede incidir en su valor. Esta situación no es causal de excluir el predio de una futura declaratoria, pero si es una situación a tener en cuenta al momento de adquirir o desarrollar el predio. Dado el caso que una vez revisado el folio de matrícula inmobiliaria se evidencie impuesto predial sin pagar se deberá diligenciar marcando con una "X" en esta opción.
	<i>Otro</i>	Cualquier otro impuesto o carga que se aplica sobre el bien en estudio.	Del análisis del folio de matrícula inmobiliaria se debe identificar cualquier gravamen o carga que recaiga sobre el predio y que comprometa gravemente su dominio, valor o desarrollo. De encontrarse algún otro gravamen vigente, se deberá marcar con una "x" en esta opción.
	<i>¿Cuál?</i>	Corresponde a enunciar cual otro gravamen que se presente sobre el bien inmueble y que se encuentre registrado en el Folio de Matricula Inmobiliaria.	Se debe mencionar cual gravamen diferente a los ya mencionados en la ficha predial, recae sobre el bien inmueble y se encuentra vigente de cobro e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.
3.4. Limitaciones al Dominio		Las limitaciones al dominio son los actos de que impiden que se realicen otros en el inmueble, es decir que como su nombre lo indica limitan la propiedad, y deben ser cancelados cuando se cumpla cierto requisito, plazo o condición. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/limitaciones-al-dominio/)	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial. Sin embargo, es de tener en cuenta en el diligenciamiento de la información respectiva al análisis jurídico de los predios objeto de ser declarados de desarrollo o



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

			construcción prioritaria, es inminentemente necesario identificar, analizar y valorar aquellas limitaciones que los propietarios tienen en el dominio de sus predios. Estas limitaciones que dependen de su magnitud van a ser decisivas de llevar o no un predio a declaratoria, pues es posible que la limitación pueda ser total o parcial o que dependiendo de su forma física afecte gravemente su desarrollo. Es necesario analizar el folio de matrícula inmobiliaria de forma cronológica e identificar aquellas limitaciones que recaigan sobre el dominio del predio y dependiendo de su magnitud solicitar a la respectiva notaria la escritura para analizar más a profundidad la afectación. Verificar las contenidas en la Resolución 11885 de 2016 SNR.
<i>Limitaciones al Dominio</i>	<i>Ninguna</i>	Cuando no se encuentran registradas limitaciones al dominio del predio.	En caso de que en el FMI no se encuentren vigentes limitaciones al dominio, se deberá diligenciar marcando con una "X" en esta opción.

	<i>Afectaciones a vivienda familiar</i>	Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, destinado a la habitación de la familia. (Fuente: Artículo 1 de la Ley 854 de 2003)	Es necesario identificar este tipo de situaciones toda vez que la finalidad de la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia es la protección de la vivienda y el patrimonio familiar, haciéndolo inembargable. Si bien es cierto que un predio con alguna de estas situaciones puede ser posible expropiarlo o enajenarlo forzosamente en pública subasta, siempre y cuando se acuda ante el Juez de familia, con el fin de que levante la medida, no es menos cierto que el procedimiento de seguimiento al cumplimiento de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, determina que no se dará inicio al proceso de enajenación forzosa en pública subasta cuando un predio tenga afectación a vivienda familiar o patrimonio familiar. De encontrarse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia vigente, se deberá marcar con una “x” en esta opción.
	<i>Patrimonio de familia</i>	Es el acto por medio del cual se afecta el derecho de propiedad en su atributo de disposición, con el fin de proteger una familia contra la insolvencia o quiebra del jefe de la misma. (Fuente: http://www.catastrobogota.gov.co/glosario/constitucion-patrimonio-de-familia#:~:text=Es%20el%20acto%20por%20medio,del%20jefe%20de%20la%20misma.)	
	<i>Afectación por causa de una obra pública</i>	Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. (Fuente: https://catastrobogota.gov.co/glosario/afectacion-por-causa-de-una-obra-publica)	Es necesario dar identificación a estas situaciones, toda vez que las mismas limitan el desarrollo de los predios. Se hace con la revisión del folio de matrícula inmobiliaria de forma cronológica. De ser el caso solicitar ante la entidad competente el acto administrativo para identificar el área afectada y analizar con el grupo técnico si es procedente seguir adelante con el estudio del predio.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

			De encontrarse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia vigente, se deberá marcar con una “x” en esta opción De encontrarse con este tipo de afectación se deberá continuar con el estudio del predio.
	<i>Compraventa derechos de cuota</i>	Es un contrato en que un comunero, siendo dueño de un derecho en proindiviso de un bien común, del cual puede disponer como tal, pero no lo es de toda la finca común ni de una parte determinada de ella, transfiere a un tercero su cuota parte sobre la cosa, sin consentimiento de los demás condómines, sin que esté habilitado para crear un cuerpo cierto sobre ese derecho mientras no proceda la partición y adjudicación del bien común. Obedece a que la determinación de lo que se vende corresponde al derecho que se tiene, y no a una parte específica de la cosa, porque se supone que la comunidad radica en una proporción o porcentaje” y no en un espacio determinado o cuerpo cierto. (Fuente: https://catastrobogota.gov.co/glosario/compraventa-derechos-de-cuota)	Esta situación no limita el desarrollo del predio, pero si se hace necesario conocerlo al momento de notificarlo y enajenarlo forzosamente. Este ítem solo se tiene en cuenta para verificar propietarios actuales. No es Causal de exclusión de continuar con el estudio de los predios. Se deberá marcar con una “X” para indicar la presencia de tal situación en el FMI.
	<i>Nuda propiedad</i>	Se define la nuda propiedad como la separación de la propiedad del goce de la misma. Entonces, el propietario ha sido despojado de su derecho de disfrutar la propiedad para ser entregado a una persona distinta. En consecuencia, el dueño de la cosa o nudo propietario aun cuando sigue siendo el titular del bien, ya no posee la tenencia y goce de la cosa. (Fuente: https://www.conceptosjuridicos.com/co/nuda-propiedad/)	Del análisis cronológico de matrícula inmobiliaria se identifican las anotaciones de cualquier tipo de nuda propiedad que en la actualidad no esté saneada. Este aspecto limita la propiedad el dominio y el desarrollo del predio. Es una causal que de plano da pie a no continuar con el estudio del predio. De encontrarse nuda realidad sin sanear, se deberá marcar con una “X” en esta opción.

	<i>Servidumbre</i>	Es una especie de carga impuesta sobre una propiedad, en beneficio de un tercero, como vecinos o el estado. En general la servidumbre es un derecho a que el propietario de un inmueble contiguo tenga que respetar cierta ventaja o aprovechamiento del que se beneficia el inmueble. De modo que el propietario del inmueble contiguo no tiene un poder absoluto para hacer con su inmueble lo que quiera, como pudiera pensarse. Tiene que respetar esa ventaja o aprovechamiento del que se beneficia el inmueble que tiene la servidumbre a su favor. (Fuente: https://www.gastalverabogados.com/abogado-especialista-vivienda/consultas-resueltas-servidumbres/118-que-es-una-servidumbre)	Del análisis cronológico de matrícula inmobiliaria se identifican las anotaciones de cualquier tipo de servidumbre vigente, se analiza la misma y se piden las escrituras a la notaría correspondiente para identificar el grado de afectación del predio. De encontrarse servidumbre vigente, se deberá marcar con una "X" en esta opción Se continua con el estudio del predio.
	<i>Falsa tradición</i>	Se considera que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena; por esta razón se le ha denominado transmisión del derecho incompleto. (Fuente: https://www.gerencie.com/cuando-se-entiende-que-hay-falsa-tradicion-y-proceso-senalado-para-sanearla.html#:~:text=Se%20considera%20que%20hay%20falsa,denominado%20trasmisi%C3%B3n%20del%20derecho%20incompleto.)	Este aspecto limita la propiedad el dominio y el desarrollo del predio. Es una causal que de plano da pie a no continuar con el estudio del predio. De encontrarse falsa tradición sin sanear, se deberá marcar con una "X" en esta opción.
	<i>Usufructo</i>	Es el derecho real por el cual una persona llamada usufructuario, adquiere el derecho de gozar temporalmente de una cosa ajena sin alterar su esencia. Puede constituirse a título oneroso o gratuito. Sin embargo, a diferencia del arrendamiento, el pago del precio cierto no es un elemento esencial para su existencia (Fuente: http://www.catastrobogota.gov.co/glosario/compraventa-usufructo#:~:text=Es%20la%20venta%20de%20derecho,ajena%20sin%20alterar%20su%20esencia.)	Del análisis cronológico de matrícula inmobiliaria se identifican las anotaciones, que corresponden al usufructo, este tipo de situación afecta el dominio del predio. Se deben respetar los derechos adquiridos por los terceros anteriormente por lo que esta situación descarta el seguimiento al estudio del predio. De encontrarse un usufructo sin sanear, se deberá marcar con una "X" en esta opción.
	<i>Fideicomiso</i>	Negocio Jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante transfiere a título de confianza, a otra persona denominada fiduciario, uno o más bienes (que pasan a formar el	Del análisis cronológico de matrícula inmobiliaria se identifican



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

		patrimonio fideicomitido) para que al vencimiento de un plazo o al cumplimiento de una condición, éste transmita la finalidad o el resultado establecido por el primero, a su favor o a favor de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. (Fuente: https://www.gestiopolis.com/que-es-un-fideicomiso/)	los contratos de fideicomiso suscritos por los propietarios. Se continua con el estudio del predio. De encontrarse fideicomisos vigentes, se deberá marcar con una “X” en esta opción.
	Otra	Cualquier otro que limite la propiedad o el dominio del predio.	Del análisis cronológico de matrícula inmobiliaria se identifican aquellos actos que limita la propiedad y el dominio de los predios. Se debe indicar con una “X” en la ficha predial, para indicar la presencia de tal situación en el Folio de Matrícula inmobiliaria.
	¿Cuál?	Corresponde a enunciar cual otra limitación al dominio que se presenta sobre el bien inmueble y que se encuentre registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.	Corresponde a enunciar cual otra limitación al dominio que se presenta sobre el bien inmueble y que se encuentre registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria
3.5 Medidas Cautelares		Las medidas cautelares son aquellas medidas prevenidas de las partes involucradas en un proceso que se solicitan ante el funcionario judicial, con el fin de asegurar el cumplimiento de una obligación o el objeto de un proceso. Jurídicamente, las medidas cautelares son providencias (orden de un juez), adoptadas antes, durante o después de un proceso para asegurar o garantizar la eficacia de los derechos objeto de controversia judicial. Pueden recaer sobre cosas o personas. (Fuente: https://tusabogadosycontadores.co/blog/medidas-cautelares-en-colombia/)	En el ejercicio del análisis jurídico de los predios objetos a ser declarados dentro de una declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, es necesario identificar aquellas medidas cautelares que recaigan sobre los predios, toda vez que procedimiento de seguimiento al cumplimiento de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, determina que no se dará inicio al proceso de enajenación forzosa en pública subasta cuando un predio tenga alguna medida cautelar.
Medidas Cautelares	Ninguna	Situación que se da cuando un inmueble no esté sujeto a medidas cautelares que hubiesen sido registrados en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.	
	Declaratoria de Utilidad pública	Es la que hace la autoridad administrativa correspondiente, conforme a la ley, del beneficio que se proporciona a muchas personas para lograr el uso o disfrute de un bien inmueble que satisfaga sus necesidades, basta que el proyecto beneficie a un número superior al afectado y garantice que la utilización del suelo se ajuste a la función social de la propiedad. Igualmente, el acto administrativo debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.	

		(Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	Por lo anterior es necesario revisar las anotaciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria, para identificar y excluir de plano algún predio que tenga alguna de ellas. Verificar las contenidas en la Resolución 11885 de 2016 SNR, Numeral 04 MEDIDAS CAUTELARES. De encontrarse medidas cautelares vigentes, se deberá marcar con una “X” en las respectivas opciones.
	<i>Demanda en jurisdicción ordinaria</i>	Cualquier demanda que curse ante la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Superiores de Distrito Judicial y Juzgados según su especialidad, busca dirimir conflictos y decidir controversias entre particulares a partir del derecho. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Demanda proceso de pertenencia</i>	Es una medida cautelar decretada por un Juez, cuya acción es incoada por el poseedor material quien pretende adquirir la pertenencia del bien por prescripción ordinaria o extraordinaria contra el presunto titular del derecho real según el certificado de libertad. Se tramita por el Proceso ordinario. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Derecho de preferencia</i>	Es una herramienta útil para facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario. Consiste básicamente en la inscripción de una medida que implica que en el momento en que el propietario decida enajenar el predio debe ofrecerlo en primer lugar por única vez a Metrovivienda o quien haga sus veces. Por enajenación se entiende todo acto jurídico que implique la transferencia del dominio. El derecho de preferencia es entonces un instrumento que simplifica la adquisición del suelo para proyectos urbanísticos prioritarios. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Embargo</i>	El embargo es la retención legal de un bien propiedad de una persona que se utiliza como método de seguridad para satisfacer una deuda contraída por dicha persona. Es decir, puede embargarse el bien de un sujeto o compañía para asegurar que se cumpla el pago de una obligación que haya contraído el sujeto con anterioridad y no haya pagado y existan dudas sobre la satisfacción futura de la deuda. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Proceso de enajenación forzosa</i>	Corresponderá al alcalde Municipal o distrital, mediante resolución motivada ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en el Capítulo VI de la Ley 388 de 1999. En la resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen. Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas. La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

	<i>Proceso de expropiación por vía administrativa</i>	Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del efectuado en los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio. Si el propietario no acepta expresamente la oferta de compra, o se presumiere su rechazo de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, se entenderá agotado el procedimiento de negociación directa y se adelantarán los trámites para la expropiación. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Prohibición administrativa</i>	La “prohibición” es una medida cautelar que se inscribe en la cuarta columna del folio de matrícula inmobiliaria, por disposición del artículo 7. Inc. 5 del decreto de 1970. Consiste en una medida que busca se registren transacciones u operaciones a una persona sobre un inmueble de su propiedad, mediante solicitud formulada y con fundamento en una actuación de la administración. La finalidad de la prohibición administrativa es la de evitar actos de disposición temporal, sujeta a posterior decisión de la administración. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Prohibición Judicial</i>	Es la orden judicial dirigida al registrador para que se abstenga de realizar inscripciones de determinado acto o sobre determinado inmueble. Los registradores de instrumentos públicos cumplirán las ordenes o proveídos de los jueces referentes al registro de instrumentos públicos. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>Otra</i>	Cualquier otra que ordenada por un Juez adoptadas antes, durante o después de un proceso para asegurar o garantizar la eficacia de los derechos objeto de controversia judicial. (Fuente: https://www.notaria19bogota.com/medidas-cautelares/)	
	<i>¿Cuál?</i>	Corresponde a enunciar cual otra medida cautelar que se presenta sobre el bien inmueble y que se encuentre registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria	
3.6. Conclusiones jurídicas		Corresponde a indicar las conclusiones que se desprenden del análisis del FMI y que contienen aspectos importantes a tener en cuenta en el proceso de declaratorias.	Se deben diligenciar en la ficha predial las conclusiones que se desprenden del análisis del FMI y que contienen aspectos importantes a tener en cuenta en el proceso de declaratorias, las cuales pueden ser el soporte para que un bien inmueble continúe en estudio

			o ya sea no viable en el proceso en mención.
4. NORMATIVIDAD		Normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o desarrollado urbanísticamente. (tomada de la página web de la SDP con el siguiente Link, (http://visor.suit.gov.co/VisorSUIT/index.jsf?FI=26418). El objetivo del análisis de este módulo está orientado a establecer que los predios seleccionados para desarrollo prioritario correspondan a urbanizables no urbanizados y se acojan a lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
4.1. UPL		La Unidad de Planeamiento Local -UPL- de acuerdo con el artículo 9 del POT, establece: Elementos Locales del Modelo de Ocupación Territorial. A partir de la escala local se busca ordenar territorios con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con los determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos, para lo cual el presente Plan define y delimita en el Mapa No. CG-2.2 "Unidades de Planeamiento Local".	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
<i>UPL</i>	<i>No. Nombre</i>	La norma específica se precisará en el marco de las Unidades de Planeamiento Local (UPL) que se encuentran enumeradas en el artículo 9 del POT. La delimitación y señalamiento de las unidades de planeamiento local del Distrito Capital se encuentran consignadas en el mapa No CG-2.2 denominado "Unidades de Planeamiento Local (UPL)" las cuales corresponden a un nombre de la Unidad.	Registre en este campo el número y nombre de la UPL.
4.2. Legalización		La legalización define si el lote surtió un proceso de actuación de legalización urbanística, actuación de urbanización o permanece en la ilegalidad urbanística. Actuación de Legalización Urbanística. Es el proceso mediante la cual la Administración Distrital reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano desarrollado y consolidado, constituido por viviendas de interés social de origen informal, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos, la cual no implica el reconocimiento de las construcciones existentes, ni el reconocimiento de los derechos de propiedad a favor de poseedores ni constituye título traslativo de dominio. (Glosario de la SDHT). Corresponde a las zonas urbanas en las cuales se aplica el Subprograma de Mejoramiento Integral que se regirán por el Tratamiento de Mejoramiento Integral descrito en el presente Plan. Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan	Registre en este campo sí, no o en proceso según lo hallado.

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL**

		mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción. (Decreto 075 de 2013, art. 1). ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Dcto. Ley 1077 de 2015)	
<i>Legalización</i>	<i>Si</i>	Hace referencia a cuando el lote surtió un proceso de actuación de legalización urbanística, actuación de urbanización o permanece en la ilegalidad urbanística.	
	<i>No</i>	Hace referencia a cuando el lote no ha surtido un proceso de actuación de legalización urbanística o actuación de urbanización.	
	<i>En proceso</i>	Hace referencia a cuando el lote se encuentra en un proceso de actuación de legalización urbanística o actuación de urbanización.	
4.2.1. Nombre de la legalización		De acuerdo con el acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, se nombra de manera particular la zona objeto de legalización o de urbanización, la cual será tenida en cuenta para el respectivo estudio.	Registre el nombre asignado al desarrollo por legalización o urbanización del que haga parte el predio objeto de estudio.
4.2.2. Plano		De acuerdo con el plano complementario o nombrado en el acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, se nombra de manera particular la zona objeto de legalización o de urbanización, la cual será tenida en cuenta para el respectivo estudio.	Registre el código del plano vinculado al desarrollo o legalización identificado en el ítem 4.2.1.
4.3. Contiene incorporación del plano topográfico		El plano topográfico es la representación cartográfica de un área o extensión que utiliza los principios de la topografía y que refleja mediante diversos símbolos la forma y los elementos que hay en un terreno.	Registre en este campo Sí o No según lo hallado.
<i>Plano topográfico</i>	<i>Si</i>	Hace referencia a cuando el lote si tiene aprobado el plano topográfico.	
	<i>No</i>	Hace referencia a cuando el lote no tiene aprobado el plano topográfico.	
4.4. Tratamiento		Tratamientos urbanísticos son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas y funcionales de cada zona considerada, establecen en función de estas normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral. (POT, art. 255)	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
4.4.1. Tratamiento asignado en planos		Los tratamientos urbanísticos se encuentran identificados en el mapa CU-5.1. Desarrollo: Establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano. (art 273)	Maque con una X el tratamiento que corresponda.

	Renovación Urbana: Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible. (art 301) Consolidación: Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante: 1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano. 2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros. (art. 308) Conservación: Se entiende por conservación, el 276 tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público. El tratamiento de conservación establece las condiciones de edificabilidad y especifica los usos permitidos según el área de actividad, así como los instrumentos de planeamiento, gestión y financiación que involucran los bienes de interés cultural – BIC del grupo urbano y el grupo arquitectónico del ámbito distrital o nacional. Parágrafo. Las funciones y competencias relacionadas con el Patrimonio Cultural corresponden con las establecidas en el Decreto Distrital 070 de 2015 y demás disposiciones que lo adicionen o complementen. (art. 343) Mejoramiento Integral: El tratamiento urbanístico de mejoramiento integral aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Este tratamiento establece, a partir del reconocimiento del hábitat popular, las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar y consolidar para revitalizar las áreas condiciones de precariedad y de origen informal, a fin de corregir y mejorar las condiciones las condiciones urbanísticas y de habitabilidad. (art. 332)	
4.4.2. ¿Corresponde a un predio urbanizable no urbanizado? (Art. 274 numerales 2 y 3)	En el ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde a las siguientes áreas: Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan y a predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización. (art 274, numerales 2 y 3)	De acuerdo con la definición seleccione si o no para responder la pregunta del numeral 4.4.2.
4.4.3. En caso de encontrarse inmerso en el tratamiento de desarrollo ¿En qué rango de edificabilidad se encuentra? (Art. 281, mapa CU-5.4)	Edificabilidad en el tratamiento de desarrollo.	Seleccione el rango según corresponde, de lo contrario seleccione N/A
Rango de edificabilidad	Rango 1	Rango 1 Rango 2 Rango 3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO

DECLARATORIAS

GLOSARIO E INSTRUCTIVO

FICHA PREDIAL

en tratamiento de desarrollo.	Rango 2	<table><tr><th rowspan="2">RANGO DE EDIFICABILIDAD</th><th colspan="3">EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE</th><th colspan="2">NÚMERO MÁXIMO DE PISOS</th></tr><tr><th colspan="2">Con obligación VIS y VIP en sitio</th><th>Sin obligación VIS y VIP en sitio</th><th>Con obligación VIS y VIP en sitio</th><th>Sin obligación VIS y VIP en sitio</th></tr><tr><td>RANGO 1</td><td colspan="2">2,82</td><td>2,25</td><td colspan="2">Resultante</td></tr><tr><td>RANGO 2</td><td colspan="2">2,57</td><td>2,00</td><td colspan="2">Resultante</td></tr><tr><td>RANGO 3</td><td colspan="2">2,32</td><td>1,75</td><td colspan="2">Resultante</td></tr><tr><td></td><td>RANGO DE EDIFICABILIDAD</td><td>Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del índice Efectivo</td><td>Con obligación VIS y VIP en sitio</td><td>Sin obligación VIS y VIP en sitio</td><td colspan="2">Con obligación VIS y VIP en sitio</td></tr><tr><td></td><td>RANGO 4A</td><td colspan="3">Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,10</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td></td><td>RANGO 4B</td><td colspan="3">Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15</td><td>8</td><td>6</td></tr><tr><td></td><td rowspan="2">RANGO 4C</td><td>1,75</td><td>1,2</td><td>0,90</td><td colspan="2" rowspan="2">Resultante</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15</td></tr><tr><td></td><td rowspan="2">RANGO 4D</td><td>1,75</td><td>1,2</td><td>0,9</td><td colspan="2" rowspan="2">Resultante</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Índice de Ocupación Máximo ANU 0,28</td></tr></table>					RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE			NÚMERO MÁXIMO DE PISOS		Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	RANGO 1	2,82		2,25	Resultante		RANGO 2	2,57		2,00	Resultante		RANGO 3	2,32		1,75	Resultante			RANGO DE EDIFICABILIDAD	Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del índice Efectivo	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio			RANGO 4A	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,10			3	3		RANGO 4B	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15			8	6		RANGO 4C	1,75	1,2	0,90	Resultante			Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15				RANGO 4D	1,75	1,2	0,9	Resultante			Índice de Ocupación Máximo ANU 0,28			Rango 4A Rango 4B Rango 4C Rango 4D N/A
	RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE			NÚMERO MÁXIMO DE PISOS																																																																										
		Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio																																																																									
	RANGO 1	2,82		2,25	Resultante																																																																										
	RANGO 2	2,57		2,00	Resultante																																																																										
RANGO 3	2,32		1,75	Resultante																																																																											
	RANGO DE EDIFICABILIDAD	Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del índice Efectivo	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio																																																																										
	RANGO 4A	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,10			3	3																																																																									
	RANGO 4B	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15			8	6																																																																									
	RANGO 4C	1,75	1,2	0,90	Resultante																																																																										
		Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15																																																																													
	RANGO 4D	1,75	1,2	0,9	Resultante																																																																										
		Índice de Ocupación Máximo ANU 0,28																																																																													
	N/A																																																																														
		(Tomado del artículo 281 del POT)																																																																													
4.5. Área de actividad (Art. 240, mapa CU-5.2)		Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa N.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan, así: 1. Área de Actividad Estructurante AAE. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Se compone de dos zonas:					Registre con una X el área de actividad que le corresponda por norma al predio objeto de estudio.																																																																								

	a. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social. b. Zona receptora de actividades económicas. Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos. 2. Área de Actividad de Proximidad AAP. Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman. Se compone de dos zonas: a. Zona generadora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos. b. Zona receptora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos. 3. Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos. Parágrafo. Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.	
4.6. Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP BIC NACIONAL	Se rige por lo establecido en la Resolución que lo aprueba o la norma que la modifique o sustituya.	Selecciones SI o NO según si se encuentra incluido en el PEMP BIC NACIONAL
4.7. ¿Hace parte de un Plan Parcial?	Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. (art. 19 Ley 388 de 1997)	Selecciones SI o NO según si se encuentra incluido en un Plan Parcial, digite el nombre del respectivo Plan y el estado en el que se encuentra así: Pre delimitado Formulación Adoptado Desistido
4.8. ¿Hace parte de una Actuación Estratégica? (Art. 478, mapa CG-7)	Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones	Selecciones SI o NO según si se encuentra incluido en un Plan Parcial, digite el nombre del



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL**

	favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan. (art. 478)	respectivo Plan y el estado en el que se encuentra así: 1. Lagos de Torca 2. Nodo Toberín 3. Ciudadela educativa y del cuidado 4. Teleport-Santafé 5. Polo Cultural 6. Pieza RioNegro 7. Ferias 8. Distrito Aeroportuario-Engativá 9. Distrito Aeroportuario-Fontibón 10. Campin 7 de agosto 11. Chapinero verde e inteligente 12. Pieza Reencuentro 13. Zona Industrial ZIBO 14. Montevideo 15. Eje Tintal 16. Porvenir 17. Chucua La Vaca 18. Metro Kennedy 19. Fucha Metro 20. Sevillana 21. 20 de Julio 22. Reverdecer Sur 23. Borde Usme 24. Calle 72 25. Eje Puente Aranda
--	---	---

4.9. Sectores de protección de características singulares (Art 241, mapa CU-5.2)			Sectores de protección de características singulares. Áreas que se localizan al interior de las áreas de actividad que por sus características singulares son objeto de medidas de protección de usos específicos: 1. Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales. Zonas que concentran oficios artesanales y saberes tradicionales reconocidos como patrimonios inmateriales por los bogotanos. 2. Sectores de uso residencial neto. Zonas en las que se permiten únicamente la localización del uso residencial y dotacional. 3. Sectores incompatibles con el uso residencial. Zonas en las que no se permite la localización del uso residencial.	Marque con una X el sector al cual corresponde.
4.10 Información sobre licencias (aportada por documentos no por la visita al inmueble)			En el marco de las funciones de la Subdirección de Apoyo a la Construcción, está la de: “Definir, sistematizar, divulgar y posicionar el esquema de gestión interinstitucional público-privado promovido por la Secretaría del Hábitat”, mediante la Ventanilla Única de la Construcción -VUC- la cual reporta las licencias de urbanismo o construcción tramitadas en la ciudad. Consultar la plataforma de información VUC y de hallar reporte en la opción de licencias urbanísticas y de construcción.	Registre la información obtenida en la consulta realizada en la VUC., referente al tipo de licencia, uso aprobado, número de acto administrativo y fecha de ejecutoria
4.11. Áreas de Amenaza y Condición de Amenazas (Art. 20- Art. 104 – Art. 105)			Refiere al peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdidas de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio (Decreto Ley 1077 de 2015).	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
4.11.1. Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa (Nivel): Mapa CG-3.3.1.	Área (nivel alto)	%	Áreas con condición de amenaza. Corresponde a las zonas categorizadas como de amenaza alta y media por movimientos en masa, que pueden ser desarrolladas en suelo urbano, de expansión urbana y rural. (art 20)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
	Área (nivel medio)	%		
4.11.2. Áreas con condición de amenaza por inundación (Nivel): Mapa CG-3.3.11.	Área (nivel alto)	%	Áreas con condición de amenaza. Corresponde a las zonas categorizadas como de amenaza alta y media por inundación, que pueden ser desarrolladas en suelo urbano, de expansión urbana y rural. (art 20)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
	Área (nivel medio)			
4.11.3. Amenaza por movimientos en	Área (nivel alto)	%	Amenaza por movimientos en masa suelo urbano y de expansión. La amenaza por movimientos en masa para suelo urbano y de expansión urbana se zonifica a partir de los resultados de los estudios básicos elaborados a escala 1:5.000, (art 104)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

masa (Nivel): Mapa CU-2.2.2.	Área (nivel medio)	%		prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
4.11.4. Amenaza por inundación (Nivel): Mapa CG-3.3.10.	Área (nivel alto)	%	Amenaza por inundación en Suelo Urbano, de Expansión Urbana La amenaza por inundación (desbordamiento – rompimiento), para suelo urbano y de expansión urbana se categorizan para los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, principalmente de los ríos Bogotá, Tunjuelo, Fucha y Salitre; así como los Humedales Juan Amarillo y el Sistema Torca –Guaymaral. Las áreas a que hace referencia el presente artículo se zonifican a partir de los resultados de los estudios básicos elaborados a escala 1:5.000 (art 105)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
	Área (nivel medio)	%		
4.12. Suelo de protección por riesgo (Art. 32 Mapa CG-3.3.13 suelos de protección por riesgo)			Riesgo refiere a la combinación de un peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdidas de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales con la vulnerabilidad que puedan tener los individuos frente a este peligro.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
4.12.1. Zonas de alto riesgo no mitigable (Área) (%)			Zonas de alto riesgo no mitigable. Corresponde a los sectores en los que, por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas, bienes e infraestructura. La mitigación no es viable por condiciones técnico-económicas, por lo que los asentamientos humanos localizados allí deben hacer parte del programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable y el suelo se incluye en la categoría de Suelo de Protección por Riesgo. (art 32)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
4.12.2. Zonas en amenaza alta con restricción de uso (Área) (%)			Zonas en Amenaza Alta con Restricción de Uso. Corresponde a los predios o zonas no ocupadas donde, por las características físicas del sector, así como por las condiciones técnicas, económicas y sociales se considera inviable adelantar obras de mitigación, dado que éstas no garantizarían la adecuación del terreno para adelantar procesos de urbanización y construcción, por lo que deben ser incorporadas como suelo de protección. (art 32)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
4.13. Áreas Afectadas por minería (Art 37)			Obligatoriedad de estudios detallados de riesgo para el proceso de urbanización en áreas afectadas por minería. Para la expedición de licencias de urbanización, el Plan de Manejo Ambiental -PMA, el Plan de Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), y/o el Plan de Recuperación y Restauración (PRR) adoptado, según corresponda, deberá incluir los estudios detallados de amenaza y riesgo al cual se encuentra expuesto (movimiento en masa, inundación o avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas), y que serán usados para definir las medidas de reducción del riesgo, estas últimas se deben articular con las medidas de recuperación	Registre Sí o No si el predio tiene áreas afectadas por minería.

4.14. Reservas Viales Parcialmente en el predio (Art. 92 y 93, mapas CG- 5 “Estructura funcional y del cuidado”)	Sistema de Movilidad. Es el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Distrito Capital, y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpios y sostenibles. El sistema de movilidad se organiza a partir de los siguientes componentes: 1. Espacio Público para la Movilidad. Es el conjunto de vías que permiten la conectividad física y digital de cada uno de los modos de transporte que circulan por el área urbana y rural del distrito capital. Está conformado por las calles y los corredores por donde se desplazan peatones, ciclistas, vehículos particulares, transporte público de pasajeros urbano, rural y regional, y la carga. En el espacio público para la movilidad tienen prelación la circulación peatonal, las personas con discapacidad, los ciclistas y usuarios de transporte de micromovilidad. Las intervenciones que se realicen deben embellecer el entorno, mejorar la calidad del paisaje y generar sentido de pertenencia. Está conformado por: 1) red de infraestructura peatonal, 2) la red de cicloinfraestructura y 3) la red vial, que incluye la malla arterial de integración regional, arterial, intermedia, local y las vías rurales. 2. Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional. Es el conjunto de infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional. Comprende los corredores verdes de transporte público de alta y media capacidad y su infraestructura de soporte que incluyen las líneas de Metro, las líneas de regiotram, los cables aéreos, los complejos de integración modal, las áreas de integración multimodal y los estacionamientos disuasorios, como mecanismo para incentivar el uso de modos de movilidad sostenible y responsable. 3. Red de Transporte Aéreo. Es el conjunto de infraestructuras de transporte y zonas para la operación y soporte del transporte aéreo en el Distrito Capital, compuesta por: 1) Complejo 81 Aeroportuario del Aeropuerto el Dorado, 2) Aeródromo de Guaymaral, 3) Infraestructura y zonas de soporte al servicio de transporte aéreo de larga distancia, urbano, rural y regional. 4. Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística: Conjunto de infraestructuras de transporte y zonas de actividad logística, necesarias para la movilización, almacenamiento y distribución de mercancías de larga distancia y de última milla. Parágrafo. Los componentes e infraestructuras existentes y proyectadas en materia de vías y de transporte y las zonas de reserva del Sistemas de Movilidad se encuentran delimitados en los Mapa CG- 5 “Estructura funcional y del Cuidado”; CU-4.4.1 “Sistema de movilidad-Redes de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional”;CU-4.4.2 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad Red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas”, CU-4.4.3 “Sistema de movilidad espacio público para la movilidad -Red Vial”, CU-4.4.4 “Sistema de Movilidad Red de Transporte Carga y para la Actividad Logística”. (Art 92) Estrategias del Sistema de Movilidad. Son estrategias territoriales del Sistema de Movilidad las siguientes: 1. Optimizar y completar las infraestructuras para la movilidad	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
--	---	--



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

	a. Consolidación de una red de infraestructura peatonal. b. Adecuación de infraestructura para modos activos, limpios y sostenibles. c. Reducción de los conflictos entre los diferentes actores viales, medidas para la gestión de la velocidad y diseño de infraestructura con enfoque de Visión Cero. d. Conformación de anillos y corredores de integración para darle continuidad a los flujos regionales, logísticos y de carga. e. Consolidación de la malla vial arterial para dar continuidad a los flujos y dinámicas de movilidad. f. Conectividad de la malla vial intermedia para dar soporte a los flujos de escala estructurante y la accesibilidad a la escala de proximidad, y cualificación de la malla de proximidad y del cuidado para garantizar la accesibilidad y el uso, goce y disfrute del espacio público para la movilidad. g. Intervención de los perfiles viales a partir del concepto de calles completas para consolidar el espacio público para la movilidad. h. Mejoramiento de la malla vial rural para dar accesibilidad y conectividad al territorio rural. 2. Promover modos de transporte limpios y sostenibles a. Construcción de una red férrea y de corredores de alta capacidad, para garantizar la prestación efectiva del servicio del transporte público, urbano, rural y regional. b. Conformación de una red de corredores verdes para consolidar dinámicas de movilidad de cero y bajas emisiones y entornos vitales. c. Construcción de corredores de cable aéreo para mejorar las condiciones de conectividad y accesibilidad de difícil acceso y con valores ambientales y de patrimonios. d. Consolidación de las áreas y nodos de integración modal para optimizar viajes, la accesibilidad, conectividad al transporte que contribuyan al aprovechamiento eficiente del suelo de su zona de influencia para la localización de servicios sociales. 3.Optimizar el funcionamiento aeroportuario a. Fortalecimiento de la red para el transporte aéreo para la competitividad y la conectividad nacional e internacional y establecimiento del soporte territorial para la operación del transporte aéreo urbano, rural y regional. (art 94)	
4.14.1. Sistema de movilidad – espacio público para la movilidad Red de ciclo infraestructura y ciclo-alamedas (mapa CU-4.4.2)	1. Espacio Público para la Movilidad. Es el conjunto de vías que permiten la conectividad física y digital de cada uno de los modos de transporte que circulan por el área urbana y rural del distrito capital. Está conformado por las calles y los corredores por donde se desplazan peatones, ciclistas, vehículos particulares, transporte público de pasajeros urbano, rural y regional, y la carga. En el espacio público para la movilidad tienen prelación la circulación peatonal, las personas con discapacidad, los ciclistas y usuarios de transporte de micromovilidad. Las intervenciones que se realicen deben embellecer el entorno, mejorar la calidad del paisaje y generar sentido de pertenencia. Está conformado por: 1) red de infraestructura peatonal, 2) la red de cicloinfraestructura y 3) la red vial, que incluye la malla arterial de integración regional, arterial, intermedia, local y las vías rurales.	Registre Sí o No si el predio tiene áreas en este sistema de movilidad.

4.14.2. Sistema de movilidad – Redes de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional (mapa CU-4.4.1)	2. Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional. Es el conjunto de infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional. Comprende los corredores verdes de transporte público de alta y media capacidad y su infraestructura de soporte que incluyen las líneas de Metro, las líneas de regiotram, los cables aéreos, los complejos de integración modal, las áreas de integración multimodal y los estacionamientos disuasorios, como mecanismo para incentivar el uso de modos de movilidad sostenible y responsable.	Registre Sí o No si el predio tiene áreas en este sistema de movilidad
4.14.3. Sistema de movilidad Red de Transporte Carga y para la Actividad Logística (mapa CU-4.4.4) Area (m2) – Porcentaje (%)	4. Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística: Conjunto de infraestructuras de transporte y zonas de actividad logística, necesarias para la movilización, almacenamiento y distribución de mercancías de larga distancia y de última milla. Parágrafo. Los componentes e infraestructuras existentes y proyectadas en materia de vías y de transporte y las zonas de reserva del Sistemas de Movilidad se encuentran delimitados en los Mapa CG- 5 “Estructura funcional y del Cuidado”; CU-4.4.1 “Sistema de movilidad-Redes de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional”;CU-4.4.2 “Sistema de movilidad-espacio público para la movilidad Red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas”, CU-4.4.3 “Sistema de movilidadespacio público para la movilidad -Red Vial”, CU-4.4.4 “Sistema de Movilidad Red de Transporte Carga y para la Actividad Logística”.	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
4.14.4. Sistema de movilidad espacio público para la movilidad – Red Vial (mapa CU-4.4.3) Area (m2) – Porcentaje (%)	Sistema de Movilidad. Es el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Distrito Capital, y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpios y sostenibles	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
4.15. Estructura Ecológica Principal EEP (Art. 41, mapa CG-3.2) Area (m2) – Porcentaje (%)	Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. (Decreto Ley 1077 de 2015, Dcto. 3600 de 2007, art. 1) Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región. La Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes con categorías y elementos, así:	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL**

	1. Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP 2. Zonas de Conservación. 3. Áreas de especial importancia ecosistémica. 4. Áreas complementarias para la conservación. (Art. 41)	
4.16. Área neta urbanizable (en m2):	Área neta urbanizable (ANU). Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Decreto Ley 1077 de 2015)	De forma automática se carga la información actualizada de la base geográfica de la SDP a las fichas prediales y serán revisadas en el diligenciamiento una a una según se requiera.
4.17. Conclusiones del numeral 4 (Normatividad)	Las conclusiones de normatividad están encaminadas a establecer que, se trate de predios urbanizables no urbanizados es decir que se encuentren dentro del perímetro urbano y les aplique el tratamiento de desarrollo, cuya ANU sea mayor a 800 m2 y su factibilidad de desarrollo sea viable. Haciendo síntesis de todos los factores analizados en este módulo de información. Las reservas viales son criterio de estudio en relación con el área y porcentaje de incidencia sobre el ANU y el AU, ya que restringe llevar a cabo proyectos inmobiliarios definitivos en áreas objeto de reserva vial, así como la forma y área resultante puede modificar y restringir su futuro desarrollo de manera importante. Las amenazas en categoría alta y media se configuran en determinantes excluyentes para fenómenos de remoción en masa. Cualquier otro tipo de amenaza natural o antrópica debe quedar consignada en este numeral a fin de conocer las condiciones posibles para posibles desarrollos urbanísticos y constructivos. La amenaza alta por inundación es determinante en la exclusión del predio para el proceso, sin importar que la amenaza afecte al predio en un pequeño porcentaje. La EEP es un criterio excluyente, ya que son áreas destinadas a proteger valores ecosistémicos y funcionales de la ciudad y en determinados casos son resultados de procesos de urbanización. Tener en cuenta dichas áreas y sus categorías para revisar posibles aprovechamientos en el análisis urbanístico y financiero. Las conclusiones pueden ser apoyadas por imágenes parciales que evidencien las consultas realizadas en las diferentes fuentes de información, en los numerales 8 y 9 de esta ficha.	Registre de manera resumida la información analizada para cada predio objeto de estudio.
<u>5. VISITA AL PREDIO</u>	Es la inspección ocular que se adelanta al predio en estudio para verificar variables físicas y de entorno. Esta inspección se materializa con soporte fotográfico.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.

5.1 INFORMACIÓN DEL PREDIO		Es la información física del predio capturada en campo durante la inspección ocular.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
5.1.1. Accesibilidad:		Es la forma de acceder o ingresar al predio.	Identifique en la ficha la opción que corresponde al tipo de acceso al predio y selecciónelo
<i>Accesibilidad</i>	<i>Vehicular</i>	Si el acceso al predio se puede realizar con vehículo automotor sobre vía vehicular.	
	<i>Peatonal</i>	Cuando el acceso al predio únicamente se puede realizar caminando o en semoviente por vía peatonal o sendero.	
	<i>Ninguna</i>	Cuando el predio no tiene acceso vehicular o peatonal o su acceso es por servidumbre.	
5.1.2. Ocupación		Es la materialización física de la tenencia de un predio mediante obra construida o edificación.	Identifique en la ficha la opción que corresponde al tipo de ocupación que tiene el predio.
<i>Ocupación</i>	<i>Construido</i>	Cuando se identifica al interior del predio una construcción o edificación con piso y techo sin importar el estado de avance y no se evidencia que está en proceso la obra.	
	<i>No construido</i>	Cuando al interior del predio no se identifica construcción o edificación con piso y techo.	
	<i>En construcción</i>	Cuando se evidencia que al interior del predio existe en proceso, una obra sin importar el estado de avance. No necesariamente tiene techo.	
	<i>Construcción temporal</i>	Cuando se identifica una construcción con materiales de desecho o de fácil remoción.	
5.1.3. Cobertura:		Es el material físico que se identifica sobre el suelo del predio	Identifique en la ficha la opción que corresponde al tipo de cobertura que tiene el predio.
<i>Cobertura</i>	<i>Construcciones</i>	Cuando sobre el predio se identifica un alto porcentaje de construcciones, siendo este la generalidad.	
	<i>Pastos</i>	Cuando se identifican gramíneas sobre el suelo del predio. Incluyen pastos y cultivos temporales cuyo periodo de cosecha no supera los seis meses.	
	<i>Rastrojos</i>	Si se identifica material vegetal que queda luego de una cosecha o relicto vegetal sin importar si hubo cosecha.	
	<i>Bosque</i>	Cuando se identifica sobre el predio árboles, arbustos y matorrales. No necesariamente los tres simultáneamente.	
	<i>Sin Cobertura</i>	Si no se observa material vegetal. Incluye recebo, gravas, arenas, arcillas o roca.	
	<i>Parqueadero</i>	Cuando existe evidencia de parqueo de vehículos automotores.	
5.1.4. Forma		Se refiere a la geometría del predio en cuanto a si es homologable a una figura regular o irregular.	Identifique en la ficha la opción que corresponde de acuerdo con la forma del predio en el plano cartográfico. Las dimensiones se calculan por escala en el plano. Marque regular si el área neta resultante tiene forma geométrica y

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

<i>Forma</i>	<i>Regular (relación frente – fondo)</i>	Cuando se identifica que el predio se puede homologar a una figura geométrica específica y se le puede identificar base, altura o lado. La relación frente - fondo equivale al número de frentes del predio que caben en el fondo del predio. Ejemplo: Si el predio es de forma rectangular con un frente de 20 metros y un fondo de 50 metros, la relación frente – fondo es $50/20=2.5$, es decir que el frente cabe 2,5 veces en el fondo, la relación sería 1:2,5.	puede calcular la relación frente-fondo. Marque irregular cuando el área neta resultante no tiene forma definida geoméricamente y no es posible calcular la relación frente-fondo.
	<i>Irregular (polígono)</i>	Cuando el predio no se puede homologar a una figura geométrica y corresponde a una figura irregular. A este polígono no se le puede calcular la relación frente -fondo.	Marque bandera cuando el área neta resultante tiene forma de bandera y el acceso es por el lado más angosto de esta forma (asta), e identifique el ancho del acceso para análisis de su futuro desarrollo informándolo en el capítulo 6 estableciendo si es razón de exclusión o no.
	<i>Bandera (ancho de acceso)</i>	Cuando la forma del predio se asemeja a una bandera y la asta de esta regularmente es el acceso. En este caso es importante verificar el ancho de la asta para determinar la potencialidad del predio.	
5.1.5. Pendiente visualizada en terreno		Es la inclinación del suelo de un predio con respecto a la rasante o línea horizontal o de nivel del predio.	Identifique en la ficha la opción que corresponde de acuerdo con la pendiente del predio observada en la inspección ocular. Si se cuenta con cartografía altimétrica, calcule la pendiente a partir de las curvas de nivel sobre escala
<i>Pendiente</i>	<i>Plana</i>	Cuando el ángulo de inclinación tiende a ser igual que la rasante, es decir la línea teórica que se proyecta en el espacio para una obra lineal (cota explanada proyectada), y su variación no supera los 7°. En terreno se puede identificar por que regularmente estos predios tienen encharcamientos, no se observa escorrentía, y son fáciles de recorrer con medios mecánicos.	
	<i>Inclinada</i>	Cuando el ángulo de inclinación tiende a ser mayor que la rasante y su variación se encuentra entre 7° y 25°. En terreno se puede identificar por que regularmente estos predios no tienen encharcamientos, se observa escorrentía, y se dificulta su recorrido por medios mecánicos.	
	<i>Empinada</i>	Cuando el ángulo de inclinación es superior que la rasante y su variación se encuentra mayor a 25°. En terreno se puede identificar por que regularmente estos predios tienen buen drenaje y alta capacidad de bombeo y su recorrido prácticamente es imposible con medios mecánicos.	
5.1.6. Licencias		La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en	Si se identifica en campo la existencia de valla informativa de solicitud de licencia urbanística se debe tomar fotografía de la misma de tal forma que sea legible la información.

		cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras. Tomado del Decreto 1077 de 2015.	
<i>Licencias</i>	<i>SI</i>	Si en el sitio SI existe valla informativa de radicación en legal y debida forma de solicitud de licencia urbanística o de licencia obtenida.	
	<i>NO</i>	Si en el sitio NO existe valla informativa de radicación en legal y debida forma de solicitud de licencia urbanística o de licencia obtenida.	
5.1.6.1. Información Licencia (obtenida en la visita al inmueble)		Se anota la información transcrita en la valla encontrada respecto a la solicitud de licencia urbanística.	Digite la información descrita en la valla.
5.2. INFORMACIÓN DEL ENTORNO		Se refiere a las características de usos predominantes de los predios del entorno inmediato al inmueble objeto de estudio.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
5.2.1. Actividad desarrollada		Se refiere al uso predominante de los predios localizados en el entorno inmediato al inmueble objeto de estudio sin importar si son permitidos.	Marque con una X en la ficha la opción que corresponde de acuerdo con la actividad desarrollada en el entorno del predio observada en la inspección ocular. Si se encuentra más de una actividad márquela.
<i>Actividad desarrollada</i>	<i>Vivienda unifamiliar</i>	Edificación construida, generalmente, para la habitación de una familia, de construcción individual con acceso y tipología arquitectónica vernácula o individual propia del lugar.	
	<i>Vivienda multifamiliar</i>	Edificación construida para la habitación de varias familias, regularmente de tipología continua (ya sea bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar), regularmente sometidas al régimen de propiedad horizontal.	
	<i>Comercio</i>	Actividad económica relacionada con compra y venta de productos y/o servicios, ya sea que esta se realice al por menor o al por mayor.	
	<i>Industria</i>	La industria puede ser extractiva y transformadora. La industria extractiva es aquella actividad dedicada a la explotación minera, materiales pétreos, materias primas, entre otros-. La industria transformadora corresponde a la actividad de procesar, elaborar y/o transformar materias primas.	
	<i>otro</i>	Corresponde a los usos no contemplados en los ítems anteriores.	
	<i>¿Cuál?</i>	Se identifica y define cual es el otro uso.	Detalle cual es el otro uso al que se hace referencia.
5.3. VALOR DEL SUELO		Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Decreto 1420 de 1998. Para el caso, el valor del suelo corresponde únicamente al valor del terreno sin tener en cuenta la construcción.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
5.3.1. Valor del suelo catastral (M2)		El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Resolución 70 de 2011 del IGAC. El valor del suelo catastral corresponde para el caso al avalúo independiente para el terreno realizado por las autoridades catastrales mediante zonas homogéneas geoeconómicas.	Este valor es tomado de la base catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) que corresponde a la registrada en el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de esta Unidad.

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL**

5.3.2. Valor del suelo de referencia comercial (M2)		Es el valor calculado por zonas homogéneas geoeconómicas a partir del mercado inmobiliario, utilizando métodos masivos	Este valor es tomado de la base catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).
5.3.3. Estudio de mercado (Información sin depurar captada en campo y de otras fuentes de información). <i>Nota: no se relacionan valores unitarios del terreno o resultante, si no existen ofertas de lotes.</i>		Se refiere al estudio del mercado inmobiliario que consiste en clasificar, analizar e interpretar las ofertas y transacciones inmobiliarias de un sector con características similares. Para el caso, solo se digita la información captada sin depurar, es decir que no se clasifica, no se interpreta y no se analiza, son datos informativos para identificar el valor de pedido de los inmuebles del sector a partir de valores integrales.	En el estudio de mercado se registran valores integrales sobre construcción a partir del valor de pedido de la oferta sin descontar negociación. Cuando la oferta es un lote (no tiene construcción) se anota el valor unitario de terreno directo. Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
5.3.3.1. Muestra		Corresponde a la oferta identificada en el sector de proyectos de Vivienda de Interés Social VIS, Vivienda de Interés Prioritario VIP y lotes, ya sea en la visita a campo o por otro medio. Esta información ayuda a complementar el análisis financiero del predio en cuanto a si el sector tiene susceptibilidad de desarrollar proyectos VIS-VIP. Con las ofertas de lotes se puede identificar el valor comercial de los terrenos en el sector.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
5.3.3.1.1. Fuente		Se informa el tipo de fuente de la oferta, es decir, si fue captada en campo, en revista especializada o por internet.	Escriba el tipo de fuente de la oferta.
5.3.3.1.2. Tipo de inmueble		Corresponde a la clase de predio que se ofrece en venta.	Identifique en la ficha la opción que corresponde de acuerdo con el tipo de inmueble de la oferta observada en la fuente. Identifique ofertas de proyectos VIS-VIP y Lotes.
<i>Tipo</i>	<i>Lote</i>	Se refiere a un predio o inmueble sin construcción.	
	<i>Apartamento</i>	Unidad habitacional sometida al régimen de propiedad horizontal.	
	<i>Casa</i>	Unidad habitacional no sometida a régimen de propiedad horizontal.	
	<i>Bodega</i>	Corresponde a un predio utilizado para el almacenamiento de mercancía o en la cual se transforma material.	
	<i>Otro</i>	Todos aquellos predios no identificados antes. Ejemplo. Casas en condominio, consultorios, local comercial, etc.	
5.3.3.1.3 Dirección		Es la localización del predio en oferta.	Si la fuente es en campo identifique la dirección del predio o por lo menos calle y carrera. Si se utiliza otra fuente indague con el ofertante la dirección o por lo menos la ubicación del predio con ejes viales.

5.3.3.1.4. Estrato		Artículo 102 de la Ley 142 de 1994. Estratos y metodología. Los inmuebles residenciales a los cuales se provean servicios públicos se clasificarán máximo en seis estratos socioeconómicos así: 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4) medio, 5) medio alto, y 6) alto. Para tal efecto se emplearán las metodologías que elabore el Departamento Nacional de Planeación. Fuente: Ley 142 de 1994. El estrato es una aproximación a la diferencia socioeconómica jerarquizada. Se estratifica con base en las características de las viviendas y su entorno urbano o rural. El significativo vivienda-entorno expresa un modo socioeconómico de vida demostrable tomando en cuenta las excepciones que lo confirman. Fuente: https://www.dane.gov.co/files/geoestadistica/Preguntas_frecuentes_estratificacion.pdf	Pregunte al ofertante en que estrato se encuentra el predio sin importar si el uso es habitacional o no. Identifique en la ficha la opción que corresponde de acuerdo con el estrato investigado con el ofertante. Si el ofertante no conoce el estrato, seleccione N/A.
<i>Estrato</i>	N/A	No fue posible identificar el estrato socioeconómico.	
	1	Bajo-bajo	
	2	Bajo	
	3	Medio-bajo	
	4	Medio	
	5	Medio-alto	
	6	Alto	
5.3.3.1.5. Valor (\$)		Corresponde al valor de pedido del inmueble en venta.	Registre el valor global de pedido del ofertante.
5.3.3.1.6. área de terreno (M2)		Corresponde al área del lote del inmueble objeto de venta.	Registre el área de terreno informada por el ofertante. Si el predio está sometido al régimen de propiedad horizontal, no se registra área de terreno.
5.3.3.1.7. área construida (M2)		Corresponde al área construida existente en el predio objeto de venta.	Registre el área construida informada por el ofertante. Si el predio es un lote, no se registra área construida.
5.3.3.1.8. Valor unitario terreno o resultante		Es el valor por metro cuadrado de terreno de la oferta.	Calcule el valor unitario de terreno únicamente si la oferta es un lote. Al valor de pedido, divídalo en el área de terreno del lote. Ejemplo: \$500.000.000/200m ² =\$2.500.000/m ²
5.3.3.1.9. Valor unitario integral o resultante		Es el valor por metro cuadrado de construcción que incluye tanto valor de terreno como de construcción.	Calcule el valor integral de construcción si la oferta no es un lote. Al valor de pedido, divídalo en el área construida. Ejemplo: \$350.000.000/85m ² =\$4.117.647/m ²

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL

6. REGISTRO GRÁFICO DE LA EVIDENCIA DOCUMENTAL		Trata de los soportes visuales que considera el profesional encargado del diligenciamiento de la ficha predial que son relevantes, que apoyan o soportan los respectivos análisis realizados previamente y que no son obtenidos por medio de fotografías obtenidas a partir de la visita a campo.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
6.1. Espacio para relacionar la evidencia gráfica que da soporte a lo relacionado en la ficha predial		Trata del espacio reservado en la ficha predial para incluir los soportes visuales del registro grafico de la evidencia documental y que no son obtenidos por medio de fotografías obtenidas a partir de la visita a campo.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
<i>Registro gráfico de la evidencia documental</i>	Registro gráfico	Es la imagen (no fotografía obtenida en campo) que soporta un detalle relevante o importante de la información diligenciada a lo largo de la ficha predial.	Se insertan las imágenes correspondientes que dan soporte relevante y visual a lo mencionado a lo largo del diligenciamiento de la ficha predial.
	Descripción:	Describe la imagen relacionada en el espacio definido en la ficha predial para el registro grafico de la evidencia documental y explica detalles importantes de la misma	Se diligencia indicando a que hace referencia la imagen relacionada en el registro gráfico y detalles relevantes de la misma.
7. EVIDENCIA FOTOGRÁFICA LOGRADA EN TERRENO		Trata de los soportes fotográficos adquiridos en la visita al inmueble y que considera el profesional encargado del diligenciamiento de la ficha predial son relevantes y que apoyan o soportan los respectivos análisis realizados previamente.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
7.1. Espacio para relacionar la evidencia fotográfica que da soporte a lo relacionado en la ficha predial		Trata del espacio reservado en la ficha predial para incluir las fotografías obtenidas en la visita al inmueble.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
<i>Evidencia fotográfica</i>	<i>Registro fotográfico</i>	Es la fotografía obtenida en campo, que soporta un detalle relevante o importante de la información diligenciada a lo largo de la ficha predial.	Se insertan las fotografías obtenidas en la visita al inmueble y que dan soporte relevante y visual a lo mencionado a lo largo del diligenciamiento de la ficha predial.
	<i>Descripción</i>	Describe la fotografía obtenida en campo y relacionada en el espacio definido en la ficha predial para tal fin y explica detalles importantes de la misma	Se diligencia indicando a que hace referencia la fotografía relacionada y menciona detalles relevantes de la misma.
8. CONCLUSIONES GENERALES		Es la argumentación que conlleva un análisis previo de información.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
8.1. ¿EL PREDIO ES OBJETO DE DECLARATORIA?		Hace referencia a que, si una vez se ha sido analizado el inmueble, se han encontrado razones para darle viabilidad o no para ser incluido en la declaratoria objeto de estudio.	Se diligencia marcando "X" según sea el caso, ya sea porque el

¿EL PREDIO ES OBJETO DE DECLARATORIA?	SI	Cuando una vez surtido el análisis jurídico, normativo y de visita al inmueble, NO se han encontrado razones que impidan darle viabilidad al inmueble para ser incluido en la declaratoria.	inmueble si es viable o no es viable de ser incluido en la declaratoria.
	NO	Cuando una vez surtido el análisis jurídico o normativo o de visita al inmueble, se han encontrado razones que impidan darle viabilidad al inmueble para ser incluido en la declaratoria.	
8.2. Espacio para detallar las conclusiones:		Se hace el despliegue conciso de las razones y análisis abreviado de las mismas por las cuales el inmueble es objeto de ser viable o no dentro de la declaratoria y da soporte al cierre de la ficha	Se diligencia detallando las razones por las cuales se incluye o no el inmueble en la declaratoria.
<u>9. FUENTES DE LA INFORMACIÓN</u>		Hace referencia al origen de la consulta de la información. Hace alusión a la información consultada a lo largo del diligenciamiento de la ficha predial y que hace parte de los soportes de la carpeta de consulta.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial
9.1. Nombre del documento		Se trata del tipo de documento o consulta web y como es bautizado por la entidad respectiva o en el caso descriptivo particular de quien diligencia la ficha predial.	Se diligencia refiriendo a que documento o consulta hace alusión (ej.: Certificación catastral, Consolidado Sinupot, imagen de Google maps)
9.2. Fuente de la información		Indica cual es la Entidad o aplicativo web que emite la información revisada en el documento	Se diligencia refiriendo a que Entidad Gubernamental o aplicativo web hace alusión (ej.: UAECD, SDP, google maps)
9.3. Fecha de captura o vigencia de la información		Indica la fecha en la cual se realizó la consulta o se descargó el documento, lo anterior, con la intención de determinar la vigencia de la información relacionada.	Se diligencia día mes y año (dd/mm/aaaa), de la fecha respectiva en la cual se realizó la consulta o se descargó el documento.
9.4. Fecha de elaboración		Hace referencia a la fecha en la cual se elabora el módulo 7 de la ficha predial, correspondiente a las fuentes de la información.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la elaboración del módulo 7 (fuentes de la información) de la ficha predial.
10. Información de quienes elaboran y aprueban la presente ficha		Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva de todos los módulos de la ficha y al profesional encargado de revisar y aprobar la información.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
10.1. Módulo de localización (1)		Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva al módulo de localización y al profesional encargado de revisar y aprobar la información.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
10.1.1. Fecha		Hace referencia a la fecha en la cual se realiza la elaboración del módulo de localización de la ficha predial.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la revisión del módulo localización de la ficha predial.
10.1.2. Elaborado por:		Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva del módulo de localización de la ficha predial.	Se diligencia el nombre del profesional asignado para la

**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL SUELO
DECLARATORIAS
GLOSARIO E INSTRUCTIVO
FICHA PREDIAL**

		elaboración del módulo localización de la ficha predial.
10.1.3. Firma:	Hace referencia a la firma del profesional encargado de diligenciar la información respectiva del módulo localización de la ficha predial.	Se debe consignar la firma que representa al profesional asignado para la elaboración del módulo localización de la ficha predial.
10.1.4. Fecha	Hace referencia a la fecha en la cual se realiza la revisión del módulo localización de la ficha predial.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la revisión del módulo localización de la ficha predial.
10.1.5. Revisado por	Hace referencia al profesional encargado de la revisión de la información del módulo localización de la ficha predial.	Se diligencia el nombre del profesional asignado para la revisión del módulo localización de la ficha predial.
10.1.6. Firma	Hace referencia a la firma del profesional encargado de revisar el diligenciamiento de la información del módulo localización de la ficha predial.	Se debe consignar la firma que representa al profesional asignado para la revisión del módulo localización de la ficha predial.
10.2. Módulo Análisis Jurídico (3)	Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva al módulo de análisis jurídico y al profesional encargado de revisar y aprobar la información.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
10.2.1. Fecha	Hace referencia a la fecha en la cual se realiza la elaboración del módulo de análisis jurídico de la ficha predial.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la revisión del módulo análisis jurídico de la ficha predial.
10.2.2. Elaborado por:	Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva del módulo de análisis jurídico de la ficha predial.	Se diligencia el nombre del profesional asignado para la elaboración del módulo análisis jurídico de la ficha predial.
10.2.3. Firma:	Hace referencia a la firma del profesional encargado de diligenciar la información respectiva del módulo análisis jurídico de la ficha predial.	Se debe consignar la firma que representa al profesional asignado para la elaboración del módulo análisis jurídico de la ficha predial.
10.2.4. Fecha	Hace referencia a la fecha en la cual se realiza la revisión del módulo análisis jurídico de la ficha predial.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la revisión del módulo análisis jurídico de la ficha predial.

10.2.5. Revisado por	Hace referencia al profesional encargado de la revisión de la información del módulo análisis jurídico de la ficha predial.	Se diligencia el nombre del profesional asignado para la revisión del módulo análisis jurídico de la ficha predial.
10.2.6. Firma	Hace referencia a la firma del profesional encargado de revisar el diligenciamiento de la información del módulo análisis jurídico de la ficha predial.	Se debe consignar la firma que representa al profesional asignado para la revisión del módulo análisis jurídico de la ficha predial.
10.3. Módulos restantes (2,4,5,6,7,8 y 9) presente ficha	Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva a los módulos restantes y al profesional encargado de revisar y aprobar la información.	Este campo no se diligencia, dado a que corresponde a un título o a un subtítulo en la ficha predial.
10.3.1. Fecha	Hace referencia a la fecha en la cual se realiza la elaboración de los módulos restantes de la ficha predial.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la revisión de los módulos restantes de la ficha predial.
10.3.2. Elaborado por:	Hace referencia al profesional encargado de diligenciar la información respectiva de los módulos restantes de la ficha predial.	Se diligencia el nombre del profesional asignado para la elaboración de los módulos restantes de la ficha predial.
10.3.3. Firma:	Hace referencia a la firma del profesional encargado de diligenciar la información respectiva de los módulos restantes de la ficha predial.	Se debe consignar la firma que representa al profesional asignado para la elaboración de los módulos restantes de la ficha predial.
10.3.4. Fecha	Hace referencia a la fecha en la cual se realiza la revisión de los módulos restantes de la ficha predial.	Se diligencia día mes y año en el formato dd/mm/aaaa, de la fecha respectiva a la revisión de los módulos restantes de la ficha predial.
10.3.5. Revisado por	Hace referencia al profesional encargado de la revisión de la información de los módulos restantes de la ficha predial.	Se diligencia el nombre del profesional asignado para la revisión de los módulos restantes de la ficha predial.
10.3.6. Firma	Hace referencia a la firma del profesional encargado de revisar el diligenciamiento de la información de los módulos restantes de la ficha predial.	Se debe consignar la firma que representa al profesional asignado para la revisión de los módulos restantes de la ficha predial.

Anexo No. 3

Listado de comunicaciones previas

MATRIZ DE SEGUIMIENTO DEL PROCESO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA AL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.

INFORMACIÓN		COMUNICACIÓN PREVIA		DERECHO DE DEFENSA DEL PROPIETARIO		RESPUESTA AL DERECHO DE DEFENSA	
CHIP	LOCALIDAD	Número de radicado de salida	Fecha	Número de radicado de entrada	Fecha	Número de radicado de salida	Fecha
AAA0002JFHY	SAN CRISTOBAL	2-2022-30372	23/05/2022	1-2022-24582	2/06/2022	2-2022-36986	21/06/2022
AAA0002JFHY	SAN CRISTOBAL	2-2022-30373	23/05/2022				
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30183	20/05/2022	1-2022-25077	6/06/2022	2-2022-38461	29/06/2022
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30187	20/05/2022	1-2022-25077	6/06/2022	2-2022-38461	29/06/2022
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30192	20/05/2022				
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30197	20/05/2022				
AAA0003BCNN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30213	20/05/2022	1-2022-25077	6/06/2022	2-2022-38461	29/06/2022
AAA0017DOPA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30374	23/05/2022	1-2022-24675	2/06/2022	2-2022-36798 2-2022-43404	17/06/2022
AAA0017DOPA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30375	23/05/2022				
AAA0017NNEA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30490	23/05/2022	1-2022-24264	1/06/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
				1-2022-24342	1/06/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
				1-2022-24135	31/05/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	

AAA0017NNEA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30453	23/05/2022				
		2-2022-33279	3/06/2022	1-2022-31291	22/07/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0017NNEA	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-33285 2-2022-33279	3/06/2022	1-2022-31589 1-2022-31291	22/07/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0017XBKL	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30428	23/05/2022	1-2022-25490	8/06/2022	2-2022-38689	30/06/2022
AAA0017XBKL	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30431 2-2022-34097	23/05/2022	1-2022-27697	27/06/2022	2-2022-38689	30/06/2022
AAA0018DDTD	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-35698	14/06/2022				
AAA0018DDTD		2-2022-30474	23/05/2022	1-2022-24153	31/05/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0018DDTD	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-31716	27/05/2022				
AAA0018DDUH	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30478	23/05/2022				
AAA0018DDUH	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30594	23/05/2022	1-2022-24860	3/06/2022	2-2022-37085	21/06/2022
				1-2022-24763	3/06/2022	2-2022-37085	21/06/2022
AAA0023NNKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30592	23/05/2022	1-2022-25212	7/06/2022	2-2022-37616	23/06/2022

AAA0023NNKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30590	23/05/2022	1-2022-25043	6/06/2022	2-2022-37616	23/06/2022
				1-2022-25212	7/06/2022	2-2022-37616	23/06/2022
AAA0025MKKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30426	23/05/2022				
AAA0025MKKC	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30408	23/05/2022	1-2022-23703	26/05/2022	2-2022-36328	17/06/2022
AAA0052UOOM	KENNEDY	2-2022-30190	20/05/2022				
AAA0052UOOM	KENNEDY	2-2022-30269	20/05/2022	1-2022-24164	31/05/2022	2-2022-37438	22/06/2022
AAA0052UOPA	KENNEDY	2-2022-30199	20/05/2022				
AAA0052UOPA	KENNEDY	2-2022-30206	20/05/2022				
AAA0053MJBS	BOSA	2-2022-30241	20/05/2022	1-2022-24788	3/06/2022	2-2022-38288 2-2022-38289	28/06/2022
				1-2022-24888	6/06/2022	2-2022-38288 2-2022-38289	28/06/2022
AAA0053MJBS	BOSA	2-2022-30218	20/05/2022	1-2022-24888	3/06/2022	2-2022-38289	28/06/2022
				1-2022-24888	6/06/2022	2-2022-38288 2-2022-38289	28/06/2022

AAA0057NHMS	BARRIOS UNIDOS	2-2022-30181	20/05/2022				
AAA0057NHMS	BARRIOS UNIDOS	2-2022-30176	20/05/2022	1-2022-24519	2/06/2022	2-2022-37440	22/06/2022
				1-2022-36039	25/08/2022	2-2022-54218	5/09/2022
				1-2022-24505	2/06/2022	2-2022-37439	22/06/2022
				1-2022-24843	3/06/2022	2-2022-37439	22/06/2022
				1-2022-24855	3/06/2022	2-2022-37440	22/06/2022
				1-2022-26197	14/06/2022	2-2022-37446	22/06/2022
				1-2022-29699	12/07/2022	2-2022-43141	22/07/2022
				1-2022-38357	12/09/2022	2-2022-59143	27/09/2022
AAA0062KKEA	ENGATIVA	2-2022-30268	19/05/2022	1-2022-24178	31/05/2022	2-2022-36799	17/06/2022
AAA0062KKEA	ENGATIVA	2-2022-30618	23/05/2022				
AAA0062KRWW	ENGATIVA	2-2022-30435	23/05/2022				

AAA0062KRWV	ENGATIVA	2-2022-30440	23/05/2022	1-2022-24797	3/06/2022	2-2022-38237 2-2022-43424	28/06/2022 25/07/2022
AAA0068STJZ	ENGATIVA	2-2022-30425	23/05/2022				
AAA0068STJZ	ENGATIVA	2-2022-30443	23/05/2022				
AAA0068STJZ	ENGATIVA	2-2022-30446	23/05/2022	1-2022-24010	27/05/2022	2-2022-36792	17/06/2022
				1-2022-24218	31/05/2022	2-2022-36792	17/06/2022
AAA0073SNJZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30217	20/05/2020	1-2022-24927	6/06/2022	2-2022-38290	28/06/2022
AAA0073SNJZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30219	20/05/2022				
AAA0073SNJZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30270	20/05/2022				
AAA0073SNKC	PUENTE ARANDA	2-2022-30220	20/05/2022	1-2022-24138	31/05/2022	2-2022-37127 2-2022-37428 2-2022-37423	21/06/2022
AAA0073SNKC	PUENTE ARANDA	2-2022-30221	20/05/2022	1-2022-23914	27/05/2022	2-2022-37127 2-2022-37428 2-2022-37423	21/06/2022
				1-2022-24138	31/05/2022	2-2022-37127 2-2022-37428 2-2022-37423	21/06/2022

AAA0074LZSY	PUENTE ARANDA	2-2022-30223	20/05/2022	1-2022-24165	31/05/2022	2-2022-37435	22/06/2022
				1-2022-24182	31/05/2022	2-2022-37435	22/06/2022
AAA0074LZSY	PUENTE ARANDA	2-2022-30233	20/05/2022				
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30170	20/05/2022	1-2022-24817	3/06/2022	2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
				1-2022-25035	6/06/2022	2-2022-37382 2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30171	20/05/2022	1-2022-24817	3/06/2022	2-2022-37382 2-2022-37418	22/06/2022
				1-2022-25035	6/06/2022	2-2022-37382	22/06/2022
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30106	20/05/2022	1-2022-24018	27/05/2022	2-2022-37437 2-2022-43421	22/06/2022 25/07/2022
				1-2022-23895	27/05/2022	2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
AAA0074NZNX	TEUSAQUILLO	2-2022-30077	20/05/2022	1-2022-24018	27/05/2022	2-2022-37437	22/06/2022
				1-2022-23895	27/05/2022	2-2022-37397 2-2022-37418	22/06/2022
AAA0075UHJZ	FONTIBON	2-2022-30591	23/05/2022	1-2022-24166	31/05/2022	2-2022-36795	17/06/2022
				1-2022-24158	31/05/2022	2-2022-36795	17/06/2022

AAA0075UHJZ	FONTIBON	2-2022-30415	23/05/2022				
AAA0079BLEA	FONTIBON	2-2022-30589	23/05/2022				
AAA0079BLEA	FONTIBON	2-2022-30588	23/05/2022	1-2022-26549	15/06/2022	2-2022-41233	14/07/2022
AAA0079YNBS	FONTIBON	2-2022-30635	23/05/2022	1-2022-24810	3/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-25019	6/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-24931	6/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-25905	10/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
				1-2022-26010	13/06/2022	2-2022-38228	28/06/2022
AAA0079YNBS	FONTIBON	2-2022-30585	23/05/2022				
AAA0080AUEA	FONTIBON	2-2022-30584	23/05/2022				
AAA0080AUEA	FONTIBON	2-2022-30581	23/05/2022				
AAA0080AUEA	FONTIBON	2-2022-30579	23/05/2022				

AAA0080CBBS	FONTIBON	2-2022-30391	23/05/2022	1-2022-24842	3/06/2022	2-2022-38283 2-2022-42858 2-2022-43855	28/06/2022 21/07/2022 27/07/2022
AAA0080CBBS	FONTIBON	2-2022-30573	23/05/2022	1-2022-30161	13/07/2022	2-2022-43855	27/07/2022
AAA0080DSWW	FONTIBON	2-2022-30572	23/05/2022	1-2022-24240	27/05/2022	2-2022-36793 2-2022-40645	17/06/2022 13/07/2022
				1-2022-24714	3/06/2022	2-2022-36990 2-2022-41283	21/06/2022 14/07/2022
				1-2022-24847	3/06/2022	2-2022-36793 2-2022-40645	17/06/2022 13/07/2022
				1-2022-25945	10/06/2022	2-2022-38480 2-2022-40645	29/06/2022 13/07/2022
				1-2022-27680	27/06/2022	2-2022-41283	14/07/2022
				1-2022-25394	8/06/2022	2-2022-38480 2-2022-40645	29/06/2022 13/07/2022
AAA0080DSWW	FONTIBON	2-2022-30571	23/05/2022				
AAA0080KFMR	FONTIBON	2-2022-30125	20/05/2022				
AAA0080KFMR	FONTIBON	2-2022-30689	23/05/2022				
AAA0080LTTO	FONTIBON	2-2022-30567	23/05/2022				

AAA0080LTTO	FONTIBON	2-2022-30565	23/05/2022				
AAA0113PYSK	USAQUEN	2-2022-30698	23/05/2022				
AAA0113PYSK	USAQUEN	2-2022-30068	20/05/2022	1-2022-31978	27/07/2022	2-2022-50682	19/08/2022
AAA0115OWPA	USAQUEN	2-2022-30700	23/05/2022	1-2022-23996	27/05/2022	2-2022-37462	22/06/2022
				1-2022-24161	31/05/2022	2-2022-37462	22/06/2022
AAA0117SLUZ	SUBA	2-2022-30247	20/05/2022				
AAA0117SLUZ	SUBA	2-2022-30261	20/05/2022	1-2022-24365	1/06/2022	2-2022-37312	22/06/2022
				1-2022-24580	2/06/2022	2-2022-37312	22/06/2022
AAA0118KPHK	SUBA	2-2022-30533	23/05/2022	1-2022-24047	31/05/2022	2-2022-37455	22/06/2022
AAA0118KPHK	SUBA	2-2022-30399	23/05/2022				
AAA0128RNCN	SUBA	2-2022-30480	23/05/2022				
AAA0128RNCN		2-2022-30471	23/05/2022	1-2022-24764	3/06/2022	2-2022-37829	24/06/2022
				1-2022-24857	3/06/2022	2-2022-37829	24/06/2022

AAA0131YMRJ	SUBA	2-2022-29859	19/05/2022				
AAA0131YMRJ	SUBA	2-2022-29845	19/05/2022				
AAA0133LYCX	SUBA	2-2022-29834	19/05/2022				
AAA0133OBRU	BOSA	2-2022-30380	23/05/2022				
AAA0133OBRU	BOSA	2-2022-30378	23/05/2022				
AAA0140DAMS	BOSA	2-2022-30379	23/05/2022				
AAA0140DAMS	BOSA	2-2022-30427	23/05/2022				
AAA0140DANN	BOSA	2-2022-30377	23/05/2022				
AAA0140DANN	BOSA	2-2022-30430	23/05/2022				
AAA0140HNCN	FONTIBON	2-2022-29858	19/05/2022				
AAA0140HNCN	FONTIBON	2-2022-30277	20/05/2022	1-2022-25941	10/06/2022	2-2022-38456 2-2022-43908	29/06/2022
				1-2022-25680	9/06/2022	2-2022-38456 2-2022-43908	29/06/2022
				1-2022-26460	15/06/2022		

AAA0140HNJZ	FONTIBON	2-2022-30530	23/05/2022				
AAA0140HNJZ	FONTIBON	2-2022-30526	23/05/2022	1-2022-25571	9/06/2022	2-2022-38883	1/07/2022
AAA0140HNJZ	FONTIBON	2-2022-38897	1/07/2022				
AAA0140JMJH	FONTIBON	2-2022-30521	23/05/2022				
AAA0140JMJH	FONTIBON	2-2022-30519	23/05/2022	1-2022-24315	1/06/2022	2-2022-37086	21/07/2022
				1-2022-24337	1/06/2022	2-2022-37086	21/07/2022
AAA0140JPOM	FONTIBON	2-2022-30514	23/05/2022				
AAA0140JPOM	FONTIBON	2-2022-30517	23/05/2022	1-2022-24584	2/06/2022	2-2022-37611	23/06/2022
AAA0140KKBS	ENGATIVA	2-2022-30512	23/05/2022				
AAA0140KKBS	ENGATIVA	2-2022-30513	23/05/2022	1-2022-24831	3/06/2022	2-2022-38251 2-2022-41203	28/06/2022 14/07/2022
AAA0140KKBS	ENGATIVA	2-2022-30501	23/05/2022				
AAA0143YJRJ	FONTIBON	2-2022-30497	23/05/2022	1-2022-24565	2/06/2022	2-2022-37379 2-2022-41251	22/06/2022 14/07/2022

AAA0143YJRJ	FONTIBON	2-2022-30492	23/05/2022	1-2022-24363	1/06/2022	2-2022-37379 2-2022-41251	22/06/2022 14/07/2022
AAA0144EBOE	ENGATIVA	2-2022-30494	23/05/2022				
AAA0144EBOE	ENGATIVA	2-2022-30488	25/04/2022	1-2022-26406	15/06/2022	2-2022-40017	8/07/2022
AAA0148JYLW	FONTIBON	2-2022-30487	23/05/2022	1-2022-24282	1/06/2022	2-2022-37458 2-2022-40678	22/06/2022 13/07/2022
AAA0148JYLW	FONTIBON	2-2022-30376	23/05/2022				
AAA0154AXCN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30433	23/05/2022				
AAA0154AXCN	SAN CRISTOBAL	2-2022-30439	23/05/2022				
AAA0154SDDE	FONTIBON	2-2022-30276	20/05/2022				
AAA0154SDDE	FONTIBON	2-2022-30275	20/05/2022				
AAA0154SDDE	FONTIBON	2-2022-30274	20/05/2022				
AAA0154SDEP	FONTIBON	2-2022-30483	23/05/2022				
AAA0154SDEP	FONTIBON	2-2022-30385	23/05/2022				

AAA0167HTXR	PUENTE ARANDA	2-2022-30381	23/05/2022	1-2022-24095	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0167HTXR	PUENTE ARANDA	2-2022-30442	23/05/2022	1-2022-24096	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0167HTYX	PUENTE ARANDA	2-2022-30444	23/05/2022	1-2022-24097	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0167HTYX	PUENTE ARANDA	2-2022-30445	23/05/2022	1-2022-24098	31/05/2022	2-2022-37432	22/06/2022
AAA0180NOYX	USME	2-2022-30577	23/05/2022				
AAA0180NOYX	USME	2-2022-30576	23/05/2022	1-2022-24420	1/06/2022	2-2022-36778	17/06/2022
AAA0181ZOKC	SUBA	2-2022-30271	20/05/2022	1-2022-24003	27/05/2022	2-2022-37305	22/06/2022
				1-2022-23955	27/05/2022	2-2022-40020	8/07/2022
AAA0181ZOKC	SUBA	2-2022-30231	20/05/2022	1-2022-24003	27/05/2022	2-2022-40020	8/07/2022
				1-2022-23955	27/05/2022	2-2022-37305	22/06/2022
AAA0182UKTD	PUENTE ARANDA	2-2022-30447	23/05/2022				
AAA0182UKTD	PUENTE ARANDA	2-2022-30450	23/05/2022				

AAA0189EJDE	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30570	23/05/2022				
AAA0189EJDE	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30569	23/05/2022				
AAA0189EJDE	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30546	23/05/2022	1-2022-24175	31/05/2022	FINALIZADO COMO INFORMATIVO	
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30452	23/05/2022				
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30459	23/05/2022	1-2022-24476	2/06/2022	2-2022-37593	23/06/2022
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30489	23/05/2022				
AAA0204ECP	BOSA	2-2022-30493	23/05/2022				
AAA0209TOHY	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30564	23/05/2022				
AAA0209TOHY	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30562	23/05/2022				
AAA0243APDM	KENNEDY	2-2022-30499	23/05/2022	1-2022-24443	1/06/2022	2-2022-36757	
AAA0243APDM	KENNEDY	2-2022-30515	23/05/2022				
AAA0244LOOM	FONTIBON	2-2022-30078	20/05/2022				

AAA0248LFFT	CHAPINERO	2-2022-30524	23/05/2022				
AAA0248LFFT	CHAPINERO	2-2022-30527	23/05/2022				
AAA0251UWUZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30536	23/05/2022	1-2022-25387	8/06/2022	2-2022-38676	30/06/2022
AAA0251UWUZ	PUENTE ARANDA	2-2022-30529	23/05/2022	1-2022-25547	8/06/2022	2-2022-38676	30/06/2022
				1-2022-25387	8/06/2022	2-2022-38676	30/06/2022
AAA0254OTTO	ENGATIVA	2-2022-30481	23/05/2022				
AAA0254OTTO	ENGATIVA	2-2022-30472	23/05/2022	1-2022-25355	7/06/2022	2-2022-38703	30/06/2022
AAA0254TEAF	ENGATIVA	2-2022-30469	23/05/2022				
AAA0254TEAF	ENGATIVA	2-2022-30466	23/05/2022				
AAA0254TEAF	ENGATIVA	2-2022-30280	20/05/2022	1-2022-24320	1/06/2022	2-2022-37088 2-2022-43854	21/06/2022 27/07/2022
AAA0254TEBR	ENGATIVA	2-2022-51383	23/08/2022	1-2022-43468	14/10/2022	2-2022-64701	21/10/2022
AAA0258UNCX	SUBA	2-2022-29920	20/05/2022	1-2022-23870	27/05/2022	2-2022-36981	21/06/2022

AAA0258UNCX	SUBA	2-2022-29919	19/05/2022	1-2022-23870	27/05/2022	2-2022-36981	21/06/2022
				1-2022-23980	27/05/2022	2-2022-36981	21/06/2022
AAA0265OZRU	FONTIBON	2-2022-30279	20/05/2022				
AAA0265OZRU	FONTIBON	2-2022-30278	20/05/2022	1-2022-24109	31/05/2022	2-2022-37448 2-2022-40688	22/06/2022 13/07/2022
AAA0272BFYN	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30557	23/05/2022				
AAA0272BFYN	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30552	23/05/2022	1-2022-24869	3/06/2022	2-2022-37329	22/06/2022
AAA0272OPAF	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30549	23/05/2022				
AAA0272OPAF	CIUDAD BOLIVAR	2-2022-30545	23/05/2022	1-2022-24869	3/06/2022	2-2022-37329	22/06/2022
AAA0272TZA	SUBA	2-2022-29908	19/05/2022	1-2022-23701	26/05/2022	2-2022-36772 2-2022-43156	17/06/2022 22/07/2022

Anexo No. 4.

Respuesta SDP 2-2022-150497.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos:
No. Radicación: 2-2022-150497 No. Radicado Inicial: 1-2022-102980
No. Proceso: 2032081 Fecha: 2022-10-20 08:26
Tercero: SECRETARIA DEL HABITAT
Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Auto Consec:

Bogotá D.C., 19 de octubre de 2022

Doctor

JAIME ANDRÉS SÁNCHEZ BONILLA

Subdirección de Gestión del Suelo

SECRETARIA DEL HABITAT

Dirección: Carrera 13 A # 52 - 25

Correo electrónico: sga@habitatbogota.gov.co

Teléfono: (601) 358 16 00

Ciudad

Radicado: 1-2022-102980

Asunto: Respuesta solicitud “CONSULTA DE NORMA PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS EN ÁREAS DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS Y EN ÁREAS DE ACTUACIÓN ESTRATÉGICA”.

Apreciado Doctor,

De acuerdo con el radicado del asunto en el que requiere “CONSULTA DE NORMA PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS EN ÁREAS DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE DE GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS Y EN ÁREAS DE ACTUACIÓN ESTRATÉGICA”, según el Decreto 555 de 2021, la Dirección de Planes Parciales en el marco de sus competencias asignadas por el artículo 15 del Decreto Distrital 016 de 2013, atiende a su radicación en los siguientes términos:

En primer lugar, señalar que el Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, define el concepto de norma urbanística en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1, modificado por el artículo 10 del Decreto Nacional 2218 del 18 de noviembre de 2015, así:

“ARTÍCULO 10. Se modifica el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

(...)

2. Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. (subrayado fuera del texto)."

En segundo lugar, según el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto Distrital 555 de 2021, según sus inquietudes para los predios urbanizables no urbanizados en áreas de Actividad Estructurante de Grandes Servicios Metropolitanos y en áreas de Actuación Estratégica, indica lo siguiente:

1. "¿Los predios en tratamiento de desarrollo o, urbanizables no urbanizados, localizados en AA GSM no les aplicaría la condición que la mayor área construida del uso sea dotacional o industrial (preexistente), que tengan un IC mínimo de 0,8 para uso residencial, sino que se podría generar todo el proyecto en uso residencial?"

El Decreto 555 de 2021, en su "Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana." señala lo siguiente:

"(...)

3. Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

(...)"

Según lo anterior y en consecuencia, la tabla del "Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.", determina los usos del suelo principales, complementarios y restringidos para los predios en las Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos; en ese sentido el uso Residencial para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, colectiva y habitacionales con servicios, se encuentran como uso restringido, según la siguiente imagen:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	P 25	C 25	R 18, 23, 25
	BIFAMILIAR*	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR	P 1, 25	C 1, 25	R 1, 2, 19, 23, 25
	COLECTIVA*	MU2	MU2	MU2
	HABITACIONALES	MU3	MU3	MU3
	CON SERVICIOS*	MA1 MA8	MA1 MA8	MA1 MA8

Fuente: Decreto 555 de 2021 – Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.

Se entiende como uso restringido, el uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas puede permitirse.

En ese sentido, las condiciones para uso residencial (Unifamiliar – Bifamiliar) serán las siguientes:

“18. Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.

23. No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".

25. En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.”

Y las condiciones para uso residencial (Multifamiliar – Colectiva – Habitacionales con Servicios) serán las siguientes:

“1. Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2. El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.

2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.

La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.

Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo. (subrayado fuera del texto)

19. Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.

23. No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".

25. En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil."

2. "¿Cuáles serían los parámetros de ocupación, volumetría y edificabilidad?"

Los parámetros de ocupación, volumetría y edificabilidad serán el resultado de la correcta aplicación de las normas contenidas en el Decreto 555 de 2021, según el Tratamiento Urbanístico en el que se localicen los predios.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

3. “¿Para desarrollar el uso residencial en predios con tratamiento de Desarrollo en AA GSM no le aplicaría la condición N°2?, es decir, ¿para su desarrollo no deberán adquirir derechos de edificabilidad?”

La condición No.2 de la tabla del “Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.”, precisa:

“(…)

Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo. (subrayado fuera del texto)

(…)”

4. "los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo "priorización para actuaciones estratégicas" los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."

Respecto a lo anterior solicitamos aclarar si la restricción de I.C. base aplica o no a los predios en Tratamiento de Desarrollo, toda vez que este tratamiento no tiene IC Base, ya que es resultante de acuerdo con el Decreto 555 de 2021, Artículo 281 Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo.

Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas pueden desarrollar el índice de construcción base según el tratamiento urbanístico hasta la adopción del instrumento, para el caso del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo se entiende como índice de construcción base el establecido en la tabla del “Artículo 285. Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo.” a partir del cual se exige la obligación de cargas generales (IC 0,2).

5. "los predios urbanizables no urbanizados que se encuentran señalados en la cartografía en otros tratamientos, deberán cumplir con las normas volumétricas y de edificabilidad del tratamiento en el que se encuentren señalados, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas en términos de cargas locales y generales del tratamiento de desarrollo" (subrayado fuera de texto)

Se requiere claridad sobre este aspecto en tanto, la declaratoria de desarrollo

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6

Anexos:

No. Radicación: 2-2022-150497 No. Radicado Inicial: 1-2022-102980

No. Proceso: 2032081 Fecha: 2022-10-20 08:26

Tercero: SECRETARIA DEL HABITAT

Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Auto Consec:

prioritario deberá exigir, pero también garantizar a todos los predios que en esta se incluyan, condiciones similares de aprovechamiento y donde el uso residencial, en específico vivienda de interés social y prioritario se puedan ejecutar satisfactoriamente, dada la naturaleza y vocación de esta Secretaría.

Con relación a lo anterior, con la finalidad de mantener las condiciones y las características físicas de donde se localizan los predios, el Parágrafo 2 del Artículo 281 hace una precisión que solo aplica a los predios que, aun cuando les corresponde el tratamiento de Desarrollo por no estar urbanizados, se encuentren señalados en el mapa respectivo dentro de otro tratamiento. A dichos predios, les son aplicables las normas volumétricas y de edificabilidad (alturas, asilamientos, patios y otros elementos volumétricos) del tratamiento señalado en el mapa. No obstante, las obligaciones urbanísticas aplicables son las del Tratamiento de Desarrollo, con relación a cargas generales y cargas locales.

La Dirección de Planes Parciales espera haber dado respuesta a las inquietudes relacionadas en su petición.

Waldo Yecid Ortiz Romero
Dirección de Planes Parciales

Proyectó: Catalina Zambrano Londoño – Contratista SDP - DPP

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*