



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor  
JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ  
Carrera 21 No. 8 – 65  
Bogotá

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2020-44029**

FECHA: 2020-12-02 09:00 PRO 715032 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
451 DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 2020  
DESTINO: JAIRO ANTONIO MORA RODRIGUEZ  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría Jurídica

Asunto: Aviso de Notificación

Respetado Señor:

AAA0035KWNN

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y habiendo transcurrido más de cinco (5) días posteriores a la citación de notificación personal, la cual fue RECIBIDA el día 12/11/2020, según se hace constar en la guía de correo de la empresa postales NACIONALES S. A. 472, sin que se haya hecho presente a surtir la notificación personal del mencionado acto administrativo, se procede a la siguiente notificación por Aviso:

#### AVISO

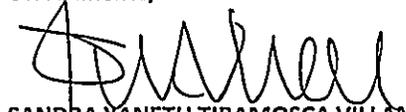
La Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió la Resolución 451 del 04 de noviembre de 2020, "Por medio de la cual se ordena no iniciar el proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012".

Se entrega copia del mencionado acto administrativo en tres (03) Folios.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición de conformidad con el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, que deberá presentarse ante la Subsecretaría Jurídica, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación, que se entenderá surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del presente aviso.

La presentación del correspondiente recurso se podrá remitir al correo electrónico [servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co](mailto:servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co), teniendo en cuenta la emergencia relacionada con el Covid-19 y las medidas de aislamiento decretadas por el Gobierno Nacional y Distrital.

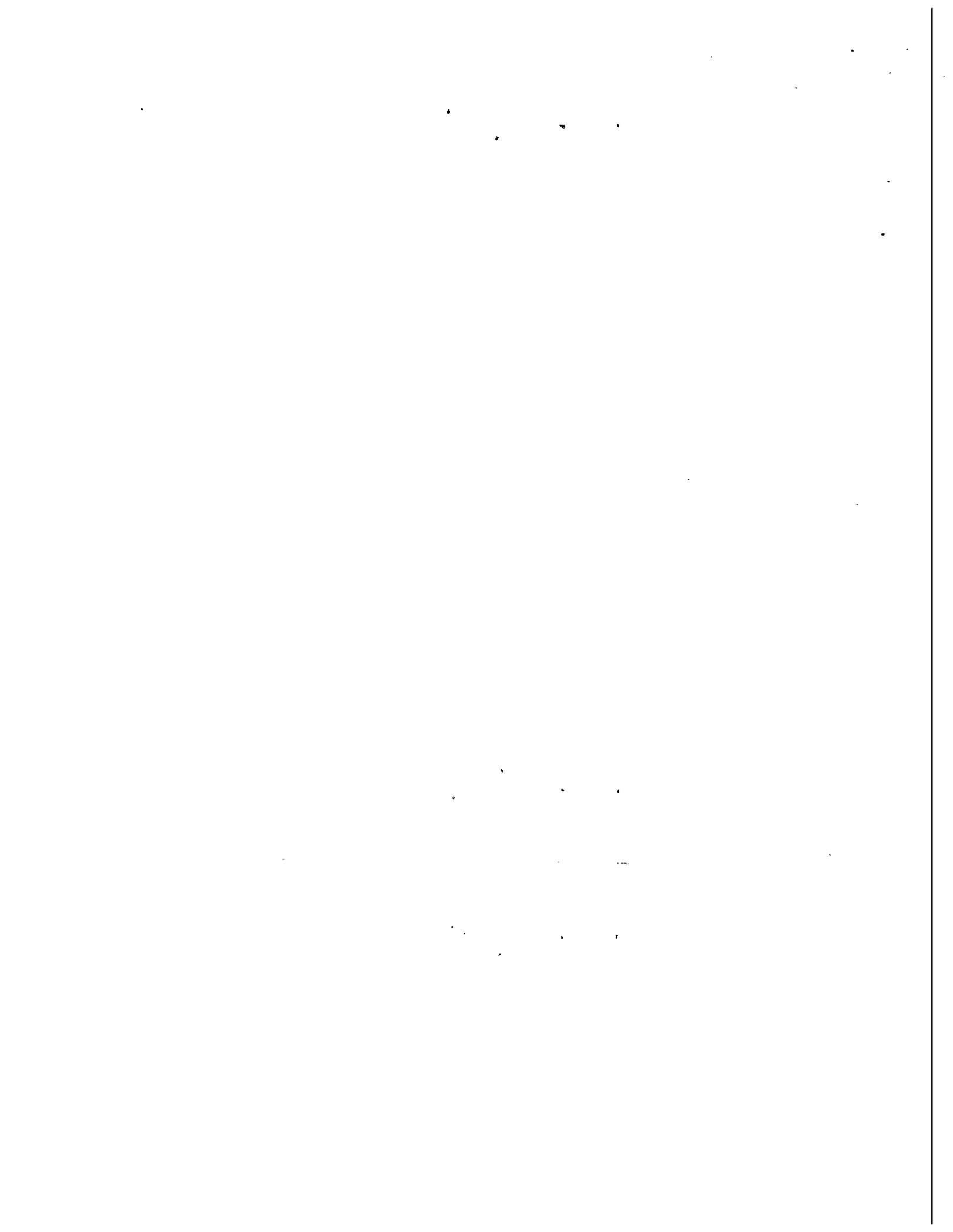
Cordialmente,

  
SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN  
Subsecretaría Jurídica.

Anexos: 3 Folios.

Elaboró: Marcela García Niño – Técnico Administrativo – Subsecretaría Jurídica  
Revisó: María del Pilar Olaya Carvajal – Contratista - Subsecretaría Jurídica





RESOLUCIÓN No. 45 DE 04 NOV 2020

*"Por medio de la cual se ordena no iniciar el proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012"*

**LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades y competencias legales y constitucionales y, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 121 de 2008, la Resolución 723 de 2017 adicionada mediante Resolución 084 de 2019 y la Resolución 037 de 2020 y,

**CONSIDERANDO**

Que según lo establecido en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, mediante el artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 del 12 de junio de 2012 *"Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C., 2012 — 2016 "Bogotá Humana"*, se expidió la declaratoria de construcción prioritaria en la ciudad de Bogotá en los siguientes términos:

*"Artículo 67. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Con fundamento en el los (sic) artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y con la finalidad de promover la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital, se declara: (...)*

*2. La construcción prioritaria de todos los terrenos o inmuebles localizados en el suelo urbano, sean de propiedad pública o privada urbanizados no edificados, en los que se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario.*

*Parágrafo primero. La administración distrital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación, identificará los terrenos a que se refiere el presente artículo y los listará en resoluciones que serán publicadas en la Gaceta de Urbanismo y Construcción y notificadas (sic) a cada uno de los propietarios de los inmuebles. Una vez en firme la Resolución respecto de cada predio en particular, empezará a correr el plazo de que trata el artículo 52 de la ley 388 de 1997.*

*Parágrafo segundo. La Secretaría Distrital del Hábitat será la encargada de la implementación de la declaratoria de desarrollo prioritario y del proceso de enajenación forzosa o de la expropiación administrativa de que trata el artículo 56 de la Ley 388 de 1997..."*

Que mediante Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, la Secretaría Distrital del Hábitat en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación identificó los predios objeto de la declaratoria de construcción prioritaria, dando así cumplimiento a lo acordado por el Concejo Distrital en el parágrafo 1º del artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012.

Que dentro de los predios listados en la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, se encuentra el descrito a continuación:

No.	LOCALIDAD	DIRECCION	CHIP	MATRICULA
445	LOS MARTIRES	KR 21 8 65	AAA0035KWN	050C00735034

*fu.*

RESOLUCIÓN No. 4 DE 04 NOV 2020

*"Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012"*

Que en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 5° de la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, se procedió a la publicación de dicha resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, la cual quedó registrada en la Edición 650 del 19 de julio de 2012 (Folio 5).

Que dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, por medio de oficio con radicado SDHT 2-2012-44156 del 19 julio de 2012, procedió a citar a los señores JAIME MORA ARDILA y JAIRO ANTONIO MORA RODRÍGUEZ, en calidad de propietarios del citado predio, para que se notificaran personalmente del contenido de la Resolución 1099 de 2012. (Folio 6)

Que el 24 de julio de 2012, fueron notificados personalmente del contenido de la Resolución 1099 2012, los señores JAIRO ANTONIO MORA RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía n.º 5.577.014 y JAIME MORA ARDILA, identificado con cédula de ciudadanía n.º 5.576.589. (Folio 7)

Que mediante la Resolución 1123 del 02 de agosto de 2012, se adicionó un considerando a la Resolución 1099 de 19 de julio de 2012, precisando que el término contenido en el numeral 3° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, será de dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Que de acuerdo con lo anterior, la Resolución 1099 de 2012 adicionada mediante la Resolución 1123 de 2012, quedó ejecutoriada el día 10 de agosto de 2012 (Folio 36).

Que mediante memorando n.º SDHT 3-2015-53727 del 28 de agosto de 2015 (folio 37), la Subdirección de Gestión del Suelo remitió a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta del predio identificado con CHIP AAA0035KWNN del 27 de abril de 2015, en el cual se concluyó que:

*"(...)*

- 1. Según el acta de visita diligenciada por la Subdirección de Gestión del Suelo de esta entidad, el 18 de febrero de 2015, el predio identificado con chip AAA0035KWNN, tiene uso de parqueadero y alberga construcciones en el primer piso.*
- 2. El folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-735034, obtenido de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC, con fecha del 13 de marzo de 2015, se encuentra ACTIVO. De acuerdo con este documento, se registra que el predio presenta un área de 577,92 m<sup>2</sup>, lo cual difiere del área consignada en la certificación catastral, que establece 540,0 m<sup>2</sup>. Así las cosas, existe una diferencia de 37,92 m<sup>2</sup>, entre el folio de matrícula inmobiliaria y el certificado catastral.*

*Dada la diferencia de áreas entre uno y otro documento, es necesario advertir que de conformidad con sus Instrucción Administrativa Conjunta 01 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro del 20 de mayo de 2010, la UAEC'D no podrá expedir certificaciones de cubida y linderos, si se llegase a presentar algún diferencia*

RESOLUCIÓN No. 451 DE 04 NOV 2020

*"Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012"*

*en las áreas y los linderos, registrados en la base predial alfanumérica y gráfica de Catastro con respecto a la consignada en la escritura.*

- 3. *Si bien el predio presenta construcciones, en el expediente no se (sic) existen soportes documentales que demuestren la obtención de actos administrativos para la construcción del mismo. En consecuencia, el inmueble objeto de estudio se considera como un predio urbanizado no construido que cumple con los parámetros establecidos en el artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012."*

*Que mediante comunicación n.º 2-2019-19628 del 17 de abril de 2019, la Subdirección de Gestión de Suelo, informó a los señores JAIME MORA ARDILA y JAIRO ANTONIO MORA RODRÍGUEZ, lo siguiente: "(...) En este orden de ideas, mediante el presente escrito nos permitimos recordarle que el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, establece que habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los terrenos urbanizados no construidos localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria, (...) Frente al predio de su propiedad este término se encuentra agotado, razón por la cual lo invitamos a demostrar el cumplimiento de la función social de la propiedad arriba identificada, allegando los documentos y medios de verificación que determinen la ejecución de las obras de construcción en el predio que nos ocupa, en el término máximo de diez (10) días hábiles".*

*Que el 9 de julio de 2019, la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, emitió un alcance a la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa del predio identificado con CHIP AAA0035KWNN, la cual concluyó:*

*"El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente, y las consultas realizadas en las plataformas de información del Distrito, permite concluir que el predio no ha sido construido.*

*Por lo anterior se razona que dicho predio no cumplió, adicionalmente, se considera que el valor de suelo puede impactar la potencialidad que tiene el predio objeto de estudio para el desarrollo y construcción de VIS y VIP.*

*Mediante radicado No. 2-2019-32767 del 26 de junio de 2019 se ofició a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU solicitando la actualización de los criterios establecidos en el radicado No. 1-2019-15349, en tanto que fueron modificaron (sic) los topes establecidos para VIS y VIP.*



RESOLUCIÓN No. **46** DE **04 NOV 2020**

*“Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012”*

*En consecuencia, se solicitará la respectiva modelación financiera de conformidad con las funciones que le fueron asignadas a la ERU en el artículo 5° del Acuerdo Distrital 643 de 2016.*

Que el Acuerdo Distrital 489 de 2012, previó el instrumento de gestión del suelo de la declaratoria de construcción prioritaria con la finalidad de promover la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital. El proceso de enajenación forzosa y eventual expropiación implica para el adquirente la obligación de construir vivienda de interés prioritario.

Que corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., - ERU, adelantar el trámite de enajenación voluntaria y/o la expropiación administrativa o judicial de los predios enlistados en las declaratorias de desarrollo y/o construcción prioritaria que sean declaradas en los Planes de desarrollo o de Ordenamiento Territorial, previa realización de la modelación urbanística y/o financiera de los predios enlistados en cualquiera de las declaratorias de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con posterioridad 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, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 643 de 2016.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU, mediante radicado SDHT n.º 1-2019-38373 del 16 de octubre de 2020, proyectó una modelación urbanística y financiera para el predio objeto de estudio en el cual señaló:

*“(…)*

*El predio tiene un área de 540 m2 y se encuentra ubicado en la UPZ 102- La Sabana. La norma Decreto 187 de 2002 regula UPZ y define que el predio está bajo el tratamiento de renovación de reactivación.*

*Por otro lado. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) avalúo del (sic) predio en cuestión por  $\$$  mil ciento seis millones ochocientos once mil pesos ( $\$$  2.106. 811.000).*

*(…)*

*Los topes de venta de vivienda de interés social y prioritario, actualizados según la ley del Plan Nacional de Desarrollo y el valor del suelo que debe ser el 20% de las ventas estimadas según lo expresado en el radicado # 1-2019-15349, determinan que los predios estudiados no deben superar los siguientes valores:*

- o Ciudad consolidada
  - VIS inferior a  $\$$  720.000 / m2
  - VIP inferior a  $\$$  440.000 / m2

## RESOLUCIÓN No. 451 DE 04 NOV 2020

*"Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012"*

III. CONCLUSIÓN

*Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0035KWNN cuesta tres millones novecientos un mil quinientos dos pesos (\$ 3.901.502) el predio no será modelado".*

Que la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, con fundamento en el oficio enviado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU mediante radicado n.º 1-2019-38373 del 16 de octubre de 2019 (folios 46 a 53), emitió alcance a la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública Subasta del 20 de noviembre de 2019, en la concluyó lo siguiente (folios 54 y 55):

*"La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá ERU, después de determinar la viabilidad técnica y financiera, estableció mediante radicado 1-2019-38773 (sic) del 16 de octubre de 2019 que: "(...) Actualizando a los topes de venta de vivienda de interés social y prioritario establecidos por la ley 1955 de 2019 y dejando constancia que el valor del suelo debe ser el 20% de las ventas estimadas, los predios estudiados no deben superar los siguientes valores:*

- o Ciudad consolidada
  - VIS inferior a \$ 620.000/M2
  - VIP inferior a \$ 365.000/M2
- o Renovación urbana
  - VIS inferior a \$ 720.000/M2
  - VIP inferior a \$ 440.000/M2

III. CONCLUSIÓN

*Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0035KWNN cuesta tres millones novecientos un mil quinientos dos pesos (\$3.901.502) el predio no será modelado. (...)"*

*De esta manera, frente al caso particular no sería factible el desarrollo de un proyecto para la generación de suelo urbanizado disponible para vivienda de interés prioritario, toda vez que no es viable bajo las condiciones consideradas y estudiadas por la ERU.*

VI. CONCLUSIÓN

*El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el predio ubicado en la KR 21 8 65 e identificado con el Chip AAA0035KWNN, no es viable para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las condiciones establecidos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá ERU, en su oficio con radicado SDHT No. 1-2019-38373 del 16 de octubre de 2019.*

*Por lo anterior, se razona que dicho predio no cumple con los parámetros establecidos en el artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012 y en consecuencia no es pertinente llevarlo a un proceso de enajenación forzosa."*



