

Bogotá D.C.,



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Señor (a)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS ISAIAS BERNAL

Bogotá

Asunto:

Aviso de Notificación en Cartelera y Pagina Web

Tipo de Acto Administrativo:

Resolución 282 del 03 de mayo de 2021

Respetado (a) Señor (a):

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 fijación de la citación de notificación personal en la página web de la entidad y la cartelera de Servicio al Ciudadano, la cual fue **fijada el día 14/05/2021 AL 21/05/2021**, 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 **No 282 del 03 de mayo de 2021**, "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 la Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012"

Se publica el acto administrativo en tres (03) folios, desde el día 27 de mayo del año 2021, siendo las 07:00 (a.m.) por cinco (5) días.

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 hábiles siguientes a su notificación por aviso o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso.

La presentación del correspondiente recurso se podrá remitir al correo electrónico servicioalciudadano@habitabogota.gov.co, o presentarse en la ventanilla de radicación de la entidad de lunes a viernes en el horario de 7:00 a.m. a 4:30 p.m.

SE DESFIJA EL DIA _____ DEL MES DE _____ DEL AÑO _____ A LAS _____ :

Cordialmente,

SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN
Subsecretaría Jurídica

Elaboro: Sandra Milena Pérez - Contratista - Subsecretaría Jurídica. SP
Reviso: María del Pilar Olaya Carvajal - Contratista - Subsecretaría Jurídica. YBOU

D 3 MAY 2021

RESOLUCIÓN n.º 282 DE
()

“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 la 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 la Resolución 084 de 2019, y la Resolución 037 de 2020 y,

CONSIDERANDO

Que 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”, dispuso:*

“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 qué 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 la 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, en cumplimiento a lo dispuesto 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
517	SAN CRISTOBAL	CL 41B SUR 16A 39 ESTE	AAA0004EAOE	050S40312463

fu.

RESOLUCIÓN n.º 282 DE 03 MAR 2021

“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 la Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012”

Que en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 5º 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 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 3º del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, será de dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Que conforme al artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, por medio de oficios con radicados n.º SDHT 2-2015-28548 del 03 de mayo, 2-2015-28549 del 05 de mayo y 2-2015-31691 del 21 de mayo de 2015, procedió a citar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR ISAÍAS BERNAL, propietarios del citado predio, para que se notificara personalmente del contenido de las Resoluciones 1099 de 2012 y 1123 de 2012. Adicionalmente, dicha citación se publicó en la página web de la entidad y en la cartelera de atención al ciudadano, desde el 24 de junio al 01 de julio de 2015.

Que transcurridos los cinco (5) días para la notificación personal, sin que hubieran comparecido los interesados, de conformidad con el artículo 69 ibidem, se procedió a realizar la notificación mediante aviso publicado en la página web de la entidad y en la cartelera de atención al ciudadano de la entidad, desde el 13 hasta el 17 de marzo de 2015.

Que de acuerdo con lo anterior, la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, quedó ejecutoriada el día 05 de agosto de 2015 (Folio 30).

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 de conformidad con el numeral 16 del artículo 5º del Acuerdo Distrital 643 de 2016, le corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., - ERU, *“Realizar 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, 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, (...)”*

Que mediante oficio con radicado n.º 1-2020-06171 del 06 de marzo de 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, emitió concepto sobre modelación urbanística y financiera en predios declarados de desarrollo o construcción prioritario – actualización de filtros para análisis, señaló:

RESOLUCIÓN n.º 282 DE

03 MAY 2021

“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 la Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012”

“(…)

Para determinar la viabilidad técnica y financiera se generaron los siguientes filtros:

Filtro 1_ Estudio previo: *Algunos de los predios objeto de estudio, ya fueron analizados y atendidos en un requerimiento anterior. Otros están inmersos en un plan parcial y depende de la norma de este y pueden estar inmersos en un englobe de manzana, otros predios ya están licenciados.*

Si sucede alguna de estas situaciones no se estudia el predio.

Filtro 2_ Área Bruta: *En el oficio de declaratoria de predios se informó a la SDHT que el área bruta debe estar comprendida entre 500 m2 y 1 Ha (10.000 m2).*

El área por lo tanto debe estar dentro de este margen para ser estudiado el predio.

Filtro 3_ Uso, tratamiento y características físicas del predio: *Se plantearon usos y tratamientos restrictivos para el estudio. Si un predio está categorizado para dotacional o espacio público no será estudiado, igual que si está en tratamiento de conservación. Finalmente se establece que los predios ubicados en zonas de remoción alta y media no mitigable de remoción en masa o inundación o con otra característica que no haga viable el predio no será modelado.*

Filtro 4_ Valor del metro cuadrado de suelo: *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**:*

Tratamiento de desarrollo

VIS valor máximo: \$ 657.200 / M2

VIP valor máximo: \$ 386.900 / M2

Renovación Urbana

VIS valor máximo: \$ 763.200 / M2

VIP valor máximo: \$ 466.400 / M2

***los valores planteados, corresponden al predio de venta tope, sin embargo, el valor de venta está definido por el precio del mercado por sectores.*

“(…)”

Que mediante comunicación n.º 1-2020-07051 del 13 de marzo de 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, dio alcance al radicado SDHT n.º 1-2020-06171, indicando lo siguiente:

“(…) En relación a la actualización de filtros para análisis de predio con declaratoria para desarrollo y/o construcción prioritaria, se aclara que hubo un error de digitación en el filtro 3; teniendo en cuenta que los predios que se encuentren en zona de amenaza por remoción en masa alta y media no serán objeto de modelación arquitectónica y financiera.

fu.

RESOLUCIÓN n.º 289 DE

03 MAY 2021

“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 la Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012”

Los predios en topografía inclinada ameritan un estudio detallado que garantice la estabilidad del sector a intervenir, el cual incluye: la identificación y caracterización de los procesos de inestabilidad en el área de estudio y su significado en términos de amenaza, la caracterización de la zona desde el punto de vista geológico, geomorfológico, de cobertura y uso de suelo e hidrológico, identificando los diferentes procesos de inestabilidad existentes y el análisis de los factores detonantes que intervienen en la valoración de amenaza por movimientos en masa (precipitaciones, sismicidad, agua subsuperficial).

Por lo cual, no se puede soportar los costos de mitigación que pueden inviabilizar la modelación financiera del predio.

*Al no poder incluir una constante de costos de mitigación de riegos (sic) en la modelación financiera, teniendo en cuenta que estos deben **ser detallados y específicos al predio**. Respecto a lo anterior se determinó que aquellos predios que estén en amenaza media o alta por remoción en masa o inundación no son viables.*

De conformidad con lo anterior el texto del filtro 3 se precisa de la siguiente manera:

Filtro 3_ Uso, tratamiento y características físicas del predio: *Se plantearon usos y tratamientos restrictivos para el estudio. Si un predio está categorizado para dotacional o espacio público no será estudiado, igual que si está en tratamiento de conservación. Finalmente se establece que los predios ubicados en zonas alta y media de remoción en masa o inundación no serán modelados.*

De igual forma se aclara que el área mínima establecida para análisis de predios dentro del filtro 2 se encuentra entre los rangos de Área Bruta mínima de 500 m² y Área Neta Urbanizable menor a 10 Hectáreas por ser esta el área mínima para desarrollo de plan parcial.

El texto del filtro 2 se ajusta de la siguiente manera:

Filtro 2_ Área Bruta: *En el oficio de declaratoria de predios se informó a la SDHT que el área mínima debe estar comprendida entre: Área Bruta de 500 m² y menor a 10 Ha de Área Neta Urbanizable (área mínima para desarrollo de plan parcial).*

El área por lo tanto debe estar dentro de este margen para ser estudiado el predio.

(...)”

Que mediante oficio con radicado n.º 1-2020-08371 del 27 de mayo de 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU, precisó los valores de suelo máximos viables para la construcción de vivienda de interés prioritaria para predios que se encuentren en tratamiento de consolidación y mejoramiento integral, en sus diversas modalidades, así: **“MEJORAMIENTO INTEGRAL – Intervención complementaria – Sectores que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras locales – 386.900 M²”**.

RESOLUCIÓN n.º 282 DE

03 MAY 2021

“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 la Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012”

Que la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, con fundamento en los oficios enviados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU, mediante radicados n.º 1-2020-06171 del 06 de marzo de 2020, 1-2020-07051 del 13 de marzo de 2020 y 1-2020-08371, emitió la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública Subasta con memorando del 24 de junio de 2020, en la que concluyó:

“(…)

El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el predio ubicado en la CL 41B SUR 16A 39 ESTE e identificado con Chip AAA0004EAOE, no es viable para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario – VIP, dadas las siguientes consideraciones:

- *Se encuentra en una zona de riesgo medio por remoción en masa categoría media, lo que constituye un factor restrictivo para la modelación urbanística y financiera, “(...) Al no poder incluir una constante de costos de mitigación de riesgos en la modelación financiera, teniendo en cuenta que estos deben **ser detallados y específicos al predio**. Respecto a lo anterior se determinó que aquellos predios que estén en amenaza media o alta por remoción en masa o inundación **no son viables**. (...)” (Subrayado fuera de texto), como se indica en los oficios SDHT No. 1-2020-06171 del 06 de marzo de 2020 y 1-2020-07051 del 13 de marzo de 2020, emitidos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU.*
- *El valor catastral por m2 supera el tope máximo del valor por metro cuadrado de suelo establecido por la ERU, lo que se constituye en un condicionamiento para dar inicio al proceso de análisis financiero en los predios declarados de construcción prioritaria, localizados en Tratamiento de Mejoramiento Integral con Modalidad Complementaria, como se indica en el oficio SDHT No. 1-2020-08371 del 27/05/2020, emitido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU:*

CHIP	Valor máximo Mejoramiento Integral con Modalidad Complementaria, Tipología VIP, (Rad SDHT 1-2020-08371 del 27/05/ 2020	Valor Catastral m2 UAECD 2020
AAA0004EAOE	\$386.900	\$403.200

*Por tal motivo, el predio objeto de estudio se considera **no viable** técnica y financieramente, y se debe continuar con lo pertinente de conformidad con el Manual de Procesos y Procedimientos “Seguimiento al cumplimiento de la Declaratoria de Desarrollo o construcción prioritario” Versión 4, del 07 de junio de 2019”.*

Que de acuerdo con lo anterior, el predio identificado con CHIP AAA0004EAOE, se considera inviable para ser sometido al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, al no resultar factible técnica y financieramente para la destinación de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y/o Vivienda de Interés Social; lo cual es una condición particular que no constituye en

fu.

RESOLUCIÓN n.º 282 DE

03 MAY 2021

“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 la Resolución 1123 del 2 de agosto de 2012”

sí misma un impedimento para la construcción del predio, pero sí se traduce en la imposibilidad de lograr el cierre financiero de un proyecto de estas características.

Que consultado el folio de matrícula inmobiliaria n.º 050S40312463 con fecha 28 de abril de 2021, a través de la Ventanilla Único de Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur, se encontró que el propietario continúa siendo el señor ISAIAS BERNAL.

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º.- Ordénese no iniciar el proceso de enajenación forzosa del predio urbano identificado con CHIP AAA0004EAOE y nomenclatura CL 41B SUR 16A 39 ESTE enlistado en el artículo 1º de la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, adicionada mediante la Resolución 1123 de 2012, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

Artículo 2º.- Notificar el contenido de la presente resolución a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor ISAIAS BERNAL, propietario del predio objeto de pronunciamiento de conformidad con los artículos 66, 67 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 3º.- Contra la presente resolución procede el recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4º.- Una vez en firme el presente acto, en los términos del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, ordénese su archivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., el

03 MAY 2021

SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN
Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat