



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a)

SONIA YANETH GUTIERREZ CASTRO, NIDIA EDITH GUTIERREZ CASTRO

Bogotá

Asunto:

Aviso de Notificación en Cartelera y Pagina Web

Tipo de Acto Administrativo:

Resolución 564 del 20 de agosto 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 06/09/2021 al 10/09/2021**, 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 564 del 20 de agosto 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 cuatro (04) folios, desde el día 13 de septiembre 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

Subsecretaria Jurídica

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

RESOLUCIÓN n.º **564** DE 20 AÑO 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”

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:

LOCALIDAD	DIRECCION	CHIP	MATRICULA
LOS LIBERTADORES	TV 14 ESTE 71A 21 SUR	AAA0145AUNN	050S1090616

4.

RESOLUCIÓN n.º 564 DE 20 AGO 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 6).

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 radicado n.º SDHT 2-2012-44156 del 19 de julio de 2012 y 2-2012-49835 del 09 de agosto de 2012, procedió a citar a las señoras NIDIA EDITH GUTIÉRREZ CASTRO y SONIA YANETH GUTIÉRREZ CASTRO, propietarias del citado predio, para que se notificaran personalmente del contenido de las Resoluciones 1099 de 2012 y 1123 de 2012.

Que transcurridos los cinco (5) días para la notificación personal, sin que hubieran comparecido las señoras NIDIA EDITH GUTIÉRREZ CASTRO y SONIA YANETH GUTIÉRREZ CASTRO, de conformidad con el artículo 69 ibidem, se procedió a realizar la notificación por aviso que fue remitido a la dirección de correspondencia y recibido el 26 de enero de 2013, como consta en el folio 14.

Que mediante escrito con radicado n.º 1-2013-07986 del 07 de febrero de 2013, la señora SONIA JANETH GUTIÉRREZ CASTRO identificada con cédula de ciudadanía n.º 51.631.044, presentó recurso de reposición contra la Resolución 1099 de 2012.

Que mediante Resolución 198 del 11 de abril de 2013, la Secretaría Distrital del Hábitat resolvió el recurso de reposición contra la Resolución 1099 de 2012, negando las pretensiones. En consecuencia, mantuvo el predio en el listado incorporado en dicho acto administrativo. Decisión que fue notificada personalmente a la señora SONIA YANETH GUTIÉRREZ CASTRO el 09 de mayo de 2013.

Que de acuerdo con lo anterior, la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, quedó ejecutoriada el día 10 de mayo de 2013 (Folio 52).

Que mediante Resolución 968 del 04 de septiembre de 2013, la Secretaría Distrital del Hábitat corrigió un yerro en el contenido de la Resolución 198 del 11 de abril de 2012. Decisión que fue notificada personalmente a la señora SONIA YANETH GUTIÉRREZ CASTRO el 12 de septiembre de 2013.

Que mediante memorando con radicado n.º 3-2015-53776 del 28 de agosto de 2015, la Subdirección de Gestión del Suelo remitió a la Subsecretaría Jurídica, la evaluación técnica previa

RESOLUCIÓN n.º 564 DE 20 AGO 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”

a la enajenación forzosa en pública subasta del predio identificado con CHIP AAA0145AUNN, en la cual concluyó:

“(…)

- 1. De acuerdo con lo observado en la visita de campo del 10 de julio de 2015, el predio se encuentra sin construir con cerramiento frontal en tejas de zinc. Unido a lo anterior, de acuerdo con los soportes documentales que reposan en el expediente, el predio objeto de estudio no registra actos administrativos de construcción.*
- 2. El predio se encuentra en su totalidad en Amenaza por Remoción en Masa-Categoría Media. En consecuencia y por tratarse de un inmueble localizado en un desarrollo legalizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución 110 de 2014 expedida por el IDIGER, en el trámite de la licencia de construcción se deberán tener en cuenta los condicionamientos y/o restricciones por riesgos descritas en el estudio geotécnico correspondiente para la legalización de los desarrollos de barrios, así como los demás diagnósticos y conceptos relacionados en la certificación de consulta.*

Adicionalmente se encontró diferencia de área de terreno entre la registrada catastralmente y la del folio de matrícula inmobiliaria 50S-1090616, por lo que se advierte la UAECD no podrá expedir certificaciones de cabida y linderos, si se llegase a presentar alguna diferencias en las áreas y linderos, registrados en la base predial alfanumérica y gráfica de Catastro, con respecto a la consignada en la escritura, de conformidad con la Instrucción Administrativa Conjunta 01 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro del 20 de mayo de 2010.

Por lo expuesto, el predio presenta las características de urbanizado no construido y cumple con los parámetros establecidos en el artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012. No obstante de acuerdo con la metodología de priorización para la evaluación técnica previa al proceso enajenación forzosa en pública subasta definida en el procedimiento “Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria” PM02-PR06, el predio identificado con el CHIP AAA0145AUNN requiere análisis complementario, por lo cual el expediente se mantendrá en seguimiento en la Subdirección de Gestión de Suelo hasta tanto se determine la pertinencia de la enajenación forzosa”.

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

fu.

RESOLUCIÓN n.º **564** DE **20** **Aug** 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”

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 SDHT n.º 1-2019-15349 de 17 de abril de 2019, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano remitió a la Subdirección de Gestión del Suelo, la “evaluación de las variables tenidas en cuenta al momento de proyectar una modelación urbanística y financiera de los predios sujetos a la declaratoria de VIS-VIP”, en la cual indicó:

(...)

Cada una de las áreas evaluó los aspectos que desde su punto de vista dificultaba o favorecía la viabilidad de las propuestas, dando como resultado la siguiente tabla que contiene los criterios a tener en cuenta al momento de seleccionar un predio.

Área Implicada	Variable
Subgerencia de Gestión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Lotes que no estén dentro de planes parciales • Si es susceptible de afectaciones producto de reservas viales o reservas ambientales el área neta urbanizable debe ser superior al 50% del área bruta • Área bruta superior a 500 M2 e inferior a 1 Ha (por ser declarada área mínima para desarrollo por plan parcial) • Predios que cuyo destino actual no sea: Espacio Público, No urbanizable (conservación), Institucional o Dotacional • Predios que no se encuentren ubicados en zona de riesgo alto no mitigable • Frente de lote mínimo de 15 mts
Subgerencia de Desarrollo de Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> • Lotes con edificaciones existentes de máximo 1 piso (que no sean de conservación) • Evitar predios que hayan sido objeto de desenglobe y no tengan vías de acceso. (implican costos adicionales de obras de urbanismo) • Considerar que los predios con topografía inclinada incrementan los costos por cimentación. • Predios ubicados en estratos 1 y 2
Subgerencia de Gestión Inmobiliaria	<ul style="list-style-type: none"> • Valor del suelo debe ser máximo el 20% de las ventas estimadas del proyecto <ul style="list-style-type: none"> • Para propuesta VIS inferior a \$513.000/M2 • Para propuesta VIP inferior a \$279.000/M2

(...)

RESOLUCIÓN n.º 564 DE 20 AGO 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 mediante oficio con radicado n.º 1-2019-38374 del 16 de octubre de 2019, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU proyectó una modelación urbanística y financiera para los predios incluidos en la declaratoria de construcción prioritaria, dentro de los que se encuentra el predio objeto de estudio, en la cual señaló:

“(…)

II. Situación específica de los predios:

14. Predio AAA0145AUNN

CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA	UPZ	LOCALIDAD
AAA0145AUNN	KR 15 ESTE 71A 21 SUR	050S-01090616	# 51 LOS LIBERTADORES	SAN CRISTÓBAL

(…)

El predio tiene un área de 686 m2 y se encuentra ubicado en la UPZ 51 – Los Libertadores. Actualmente el predio no está establecido con ningún tratamiento, por lo cual se define como predio urbanizable no urbanizado y la norma que lo regula es el decreto 327 de 2006 de tal manera que se maneja por tratamiento de desarrollo.

Por otro lado, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) avalúo del predio en cuestión por doscientos setenta y siete millones ochocientos setenta y un mil pesos (\$277.871.000)

(…)

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:

- Ciudad Consolidada
 - VIS inferior a \$ 620.000 / m2
 - VIP inferior a \$ 365.000 / m2

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0031ZFAP (sic) cuesta cuatrocientos cinco mil cincuenta y un pesos (\$ 405.001 (sic)) el predio no será modelado.

“(…)”

Que la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT, con fundamento en el oficio remitido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, radicado con el n.º SDHT 1-2019-38374 del 16 de octubre de 2019, emitió alcance a la evaluación técnica previa a la

fu.

RESOLUCIÓN n.º 564 DE 20 AGO 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”

enajenación forzosa en pública subasta con memorando del 10 de marzo de 2020, en la cual concluye:

“El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el siguiente predio no es factible para el desarrollo de proyectos para la generación de suelo urbanizado disponible para vivienda de interés prioritario, toda vez que no es viable bajo las condiciones consideradas y los parámetros establecidos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU.

Chip	Declaratoria	Oficio ERU	Conclusión
AAA0145AUNN	RES.1099 DE 2012	1-2019-38374	<i>“(…) Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0031ZFAP (sic)* cuesta cuatrocientos cinco mil cincuenta y un pesos (\$ 405.001 (sic)) el predio no será modelado. (…)”</i>

**Por un error de transcripción el texto se refiere al predio AAA0031ZFAP, siendo lo correcto AAA0145AUNN*

En consecuencia, se considera que el predio no cumple financieramente, (…)”

Que de acuerdo con lo anterior, el predio identificado con CHIP AAA0145AUNN, se considera inviable para ser sometido al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, al no resultar factible 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 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 50S1090616 con fecha 23 de junio 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 las propietarias del predio continúan siendo las señoras SONIA YANETH GUTIERREZ CASTRO y NIDIA EDITH GUTIERREZ CASTRO.

Que en virtud de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º.- Ordénese no iniciar el proceso de enajenación forzosa del predio urbano identificado con CHIP AAA0145AUNN y nomenclatura TV 14 ESTE 71 A 21 SUR (Anterior) / KR 15 ESTE 71 A 21 SUR (Actual) 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.

RESOLUCIÓN n.º 564 DE 20 AGO 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”

Artículo 2º.- Notificar el contenido de la presente resolución a las señoras SONIA YANETH GUTIERREZ CASTRO y NIDIA EDITH GUTIERREZ CASTRO, propietarias 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

20 AGO 2021

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

Proyectó: María del Pilar Olaya Carvajal – Contratista Subsecretaria Jurídica
Revisó: María Carolina Rueda Pérez – Contratista Subsecretaria Jurídica