

Bogotá D.C.

Señor(a):

DANILO A RODRIGUEZ, RAUL ANTONIO ALMANZA BAQUERO
Dirección: KR 90 152A-30
BOGOTÁ- BOGOTÁ D.C.

AAA0131WKRJ

Asunto: Citación notificación personal Resolución 019 del 20 de enero del 2022

Apreciado(a) Señor(a)

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este Despacho le solicita comparecer a las instalaciones de la entidad ubicada en la **Calle 52 n.º13-64**, con el fin de notificarlo personalmente de la **Resolución 019 del 20 de enero del 2022** "Por medio de la cual se ordena no iniciar el proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013", dentro de los cinco (5) siguientes al recibo de esta comunicación de lunes a viernes en el horario de 7:30 a.m. a 4:30 p.m. En el evento de no poder asistir podrá autorizar a otra persona para que se notifique en su nombre, aportándose la autorización para tal fin de conformidad con el artículo 71 del precitado Código.

Si usted lo prefiere, podrá informar al correo servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co, su correo electrónico autorizando la notificación por este medio de conformidad con el numeral 1) del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, para proceder con la notificación electrónica.

Lo anterior, en concordancia con el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020 "Por el cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", que señala: "Artículo 4. Notificación o comunicación de actos administrativos. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, la notificación o comunicación de los actos administrativos se hará por medios electrónicos. Para el efecto en todo trámite, proceso o procedimiento que se inicie será obligatorio indicar la dirección electrónica para recibir notificaciones, y con la sola radicación se entenderá que se ha dado la autorización.

En relación con las actuaciones administrativas que se encuentren en curso a la expedición del presente Decreto, los administrados deberán indicar a la autoridad competente la dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones. Las autoridades, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la expedición del presente Decreto, deberán habilitar un buzón de correo electrónico exclusivamente para efectuar las notificaciones o comunicaciones a que se refiere el presente artículo. (...)” (Subrayas fuera de texto)

En todo caso, se informa que si usted no comparece dentro de los cinco (5) días siguientes a la entrega de la comunicación o de no recibir la información de correo electrónico dentro de este término, esta Secretaría procederá a la notificación por aviso mediante la cual se remitirá copia del acto administrativo para su conocimiento a la dirección aportada, de conformidad con el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARIN
SUBSECRETARIA JURIDICA

Copia:

Elaboró: SANDRA MILENA PÉREZ PATIÑO
Revisó: MARÍA DEL PILAR OLAYA CARVAJAL
Aprobó: SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARIN

RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022

“Por medio de la cual se ordena no iniciar el proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARIA 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 conforme 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 emitió 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: (...)*

1. El desarrollo prioritario de todos los terrenos o inmuebles de propiedad pública o privada localizados en suelo urbano y en los que se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario; sean urbanizables no urbanizados y que no hayan sido objeto de dicha medida previamente.

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...”*

fu.

RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013*”

Que mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013, 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 acordado por el Concejo Distrital en el parágrafo 1º del artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012 (folios 2 a 6).

Que dentro de los predios listados en la Resolución 012 del 15 de enero de 2013 se encuentra el descrito a continuación:

No.	LOCALIDAD	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA
38	SUBA	KR 90 152A 30	AAA0131WKRJ	050N409171

Que la Resolución 012 de 2013 se publicó en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, la cual quedó registrada en la Edición 661 del 31 de enero de 2013 (Folio 7).

Que la notificación de la Resolución 012 del 15 de enero de 2013 se realizó al señor RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, propietario del predio, el 13 de marzo de 2013 mediante aviso con constancia de fijación por el término de 5 días contado desde el 6 al 12 de marzo de 2013 (Folios 15 y 16). En consecuencia, el acto administrativo quedó ejecutoriado el día 2 de abril de 2013, teniendo en cuenta que contra el mismo no se presentaron recursos y de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la constancia de ejecutoria (Folio 17).

Que mediante comunicación con radicación n.º 2-2015-72489 del 11 de noviembre de 2015 se le reiteró al señor RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, la obligación del cumplimiento del término de dos (2) años de que trata el numeral 2 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y se le invitó a demostrar el cumplimiento de la función social de la propiedad (Folios 21 a 22).

Que la Subdirección de Gestión del Suelo emitió la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta del predio identificado con CHIP AAA0131WKRJ del 23 de noviembre de 2015 (Folios 32 a 34), en la cual se concluyó que:

“VI. CONCLUSIÓN

El análisis técnico y los soportes documentales que reposan en el expediente permiten determinar que al predio le aplica el tratamiento de desarrollo, y de acuerdo con lo observado en la visita de seguimiento del 16 de octubre de 2015 aún no ha iniciado su proceso de desarrollo urbanístico; tampoco existe evidencia alguna de trámites adelantados con miras a la obtención de su licenciamiento.

RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

Por lo anterior el predio identificado en el numeral primero de la presente evaluación conserva las características de urbanizable no urbanizado, en consecuencia cumple con los parámetros establecidos en el artículo 67 del Acuerdo Distrital no. 489 de 2012. No obstante la evaluación técnica realizada por parte de la Subdirección de Gestión del Suelo estableció que el predio se encuentra localizado en zona de amenaza media por remoción en masa, tiene densidad restringida y existe diferencia de área de 236.43m² equivalente a un 13.92% entre los documentos jurídicos y catastrales, por lo (sic) de acuerdo con el procedimiento ‘Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria’ PM02-PR006 requiere análisis complementario, por lo tanto el expediente se mantendrá en seguimiento por parte de esta Subdirección hasta tanto se determine la pertinencia de la enajenación forzosa.”

Que la Subdirección de Gestión del Suelo remitió alcance a la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta del predio identificado con CHIP AAA0131WKRJ del 8 de noviembre de 2017 (Folios 38 a 40) en la cual concluyó que:

“VI. CONCLUSIÓN

El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el predio ubicado en la AK 90 152 A 90 e identificado con CHIP AAA0131WKRJ se encuentra en áreas de construcción, ocupación y densidad restringida, toda vez que se localiza entre las cotas 2606 y 2632, por tanto se le aplica el artículo 27 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual solo se permiten 20 viviendas por hectárea neta urbanizable.

De acuerdo con lo anterior y dada esta característica el predio no es pertinente para enajenación forzosa en pública subasta de acuerdo con el procedimiento ‘Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria’ PM02-PR06, Numeral 4 Lineamientos o Políticas de Operación. Versión 2, del 15 de febrero de 2017.” (Subraya fuera de texto)

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 conforme lo indicado en ese acto administrativo. El proceso de enajenación forzosa y eventual expropiación implica para el adquiriente la obligación de construir vivienda de interés prioritario.

Que de conformidad con el numeral 16 del artículo 5° 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, (...)”

41.

RESOLUCIÓN n.º **019** DE

20 ENE 2022

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013*”

Que mediante oficio con radicado n.º 1-2019-15349 del 17 de abril de 2019, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU 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*”. Allí se indicó lo siguiente:

“(…)

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

RESOLUCIÓN n.º **019** DE **20** ENE 2022.

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

<p>Subgerencia de Gestión Inmobiliaria</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valor del suelo debe ser máximo el 20% de las ventas estimadas del proyecto - Para propuesta VIS inferior a \$513.000/M2 - Para propuesta VIP inferior a \$279.000/M2
--	---

(...)” (Negritas propias del texto original)

Que mediante oficio con radicación n.º 2-2019-54128 del 2 de octubre de 2019, la Subdirección de Gestión del Suelo solicitó la modelación urbanística y financiera del predio objeto de estudio (folio 42). A su vez, mediante oficio con radicación n.º 1-2019-38361 del 16 de octubre de 2019 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano remitió a la Subdirección de Gestión del Suelo, la “*modelación urbanística y financiera requerimiento 20194200125482*” junto con la actualización de filtros de análisis de la modelación urbanística y financiera general. Allí se indicó lo siguiente (Folios 47 a 49):

1. Estudio Preliminar:

A través del radicado #1-2019-15349 se precisaron las siguientes variables a considerar para el estudio de los predios requeridos según las diferentes áreas involucradas en el estudio.*

(...)

**El radicado #1-2019-15349 se generó antes del decreto del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 1955 de 2019)*

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

(...)

*Filtro 4_valor del m2 del 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**:*

- Ciudad Consolidada
 - VIS inferior a \$620.000 M/2
 - VIP inferior a \$365.000/M2

- Renovación Urbana
 - VIS inferior a \$720.000 M/2
 - VIP inferior a \$440.000/M2

fu.

RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

(...)

Situación específica de los predios (...)

1. Predio CHIP: AAA0131-WKRJ

CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA	UPZ	LOCALIDAD
AAA0131WKRJ	KR 90 152A 30	050N-00409171	#27 SUBA	SUBA

(...)

El predio tiene un área de 1.683.81 m² y se encuentra ubicado en la UPZ 27 – Suba. La norma que regula la UPZ es el decreto 615 de 2006 y define que el predio está bajo el tratamiento de desarrollo.

Por otro lado La (sic) Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) avaluó del (sic) predio en cuestión por mil doscientos doce millones trescientos cuarenta y tres mil pesos (\$1.212.343.000) (...).

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 AAA0131WKRJ cuesta setecientos veinte mil pesos (\$720.000) el predio no será modelado.” (Negritas propias del texto original)

Que la Subdirección de Gestión del Suelo con fundamento en el oficio enviado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU, emitió alcance a la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta, en la que concluyó lo siguiente (Folios 52 a 53):

“(…)

VI. CONCLUSIÓN

RESOLUCIÓN n.º **019** DE **20 ENE 2022**

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el predio ubicado en la KR 90 152 a 90 e identificado con el CHIP AAA0131WKRJ, se encuentra en áreas de construcción, ocupación y densidad restringida, toda vez que se localiza entre las cotas 2606 y 2632. Sumado a ello, La (sic) Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU en el oficio con radicado 1-2019-38361, especifica en su análisis técnico de modelación urbanística:

“(…)

Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0131WKRJ cuesta setecientos veinte mil (\$720.000) el predio no será modelado.

(…)”

Por lo anterior de conformidad con el mismo procedimiento PM02-PR06, versión 4 del 07 de junio de 2019, se remite el expediente a la Subsecretaría Jurídica para que emita el correspondiente acto administrativo mediante el cual se ordene NO dar inicio al proceso de enajenación forzosa, ya que el potencial edificatorio resultante, no absorbe los costos directos e indirectos que se requieren para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.”

Que de acuerdo con lo anterior, el predio identificado con CHIP AAA0131WKRJ 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 el desarrollo 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 050N00409171 a través de la Ventanilla Única de Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se encontró que actualmente los propietarios del predio son los señores DANILO A RODRIGUEZ V, identificado con cédula de ciudadanía 3023131, RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, identificado con cédula de ciudadanía 79.289.324, y el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, identificada con NIT-8999990619.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Subsecretaría,

RESUELVE

Artículo 1º.- Ordénese no iniciar el proceso de enajenación forzosa del predio urbano identificado con CHIP AAA0131WKRJ y nomenclatura KR 90 152A 90 enlistado en el artículo 1º de la Resolución 012 del 15 de enero de 2013, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

Au.

RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

Artículo 2º.- Notificar el presente acto administrativo de conformidad con los artículos 66, 67 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a los señores DANILO A RODRIGUEZ V, identificado con cédula de ciudadanía 3023131, RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, identificado con cédula de ciudadanía 79.289.324, y el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, identificada con NIT 8999990619.

Artículo 3º. - Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, de conformidad con el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, dentro de los diez (15) días hábiles siguientes a su notificación.

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 ENE 2022

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