

RESOLUCIÓN N° 1245 DE 21 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

**LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Acuerdo 257 de 2006, los Decretos Distritales 001 del 2024 y 510 de 2025, y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

Que los artículos 287 de la Constitución Política señalan, que *"las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro de los límites de la Constitución y la ley"*, y el artículo 58 de la norma ídem 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 1 de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos, *"2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes"*, así como, otro de sus objetivos *"3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios."*, entre otros.

Que el artículo 3 ídem, establece como fines del ordenamiento del territorio *"1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios"* y *"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 artículo 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. (...)"*

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

  
Página 1 de 9

PG02-PL03 V2



Certificado No.  
LAT - 1018



## RESOLUCIÓN N° 1245 DE 21 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

Que la doctrina de la Corte Constitucional ha sido consistente en señalar, que la función social de la propiedad privada impone obligaciones que limitan el ejercicio del derecho individual en beneficio del bien común<sup>1</sup>.

Que el numeral 2° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, consagra la declaratoria de desarrollo prioritario aplicable a terrenos, de propiedad pública o privada, entre otras condiciones, así:

*"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:*

*(...) 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.*

*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 la declaratoria de desarrollo prioritario es un instrumento de gestión de suelo contemplado en la Ley 388 de 1997 que busca que los terrenos urbanizables no urbanizados, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, efectivamente se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad vigente para tal fin.

Que en cumplimiento de los artículos 41 de la Ley 152 de 1994 y 18 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 *"Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura"*, se incluye el instrumento de las Declaratorias de Desarrollo Prioritario 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 146. Declaratoria de Desarrollo, Construcción y Uso Prioritarios. Modifíquese el*

<sup>1</sup> Corte Constitucional., C-189, marzo 15/06. MP. Rodrigo Escobar Gil.  
Corte Constitucional., C-269, agosto 11/21. MP. Gloria Stella Ortiz Delgado.

RESOLUCIÓN N° 1245 DE 21 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

*artículo 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, el cual quedará así:*

**Artículo 74. Declaratoria de Desarrollo, Construcción y uso Prioritarios.** *Con el fin de contribuir al cumplimiento de la función social de la propiedad, promover la generación de suelo, la construcción y uso de edificaciones, la Secretaría Distrital de Hábitat adelantará la identificación de los terrenos que tengan la condición de urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados y las edificaciones que estén subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, para efectos de declarar su desarrollo, construcción y uso prioritarios, con fundamento en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 539 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021."*

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 incorpora 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 de igual manera, 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.*

RESOLUCIÓN N° 1 2 4 5 DE 2 1 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario 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.*
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 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. (...)" (resalte y subrayado fuera de texto)*

Que el artículo 542 del Decreto Distrital 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 el Plan de Desarrollo Distrital, ordene el inicio de la enajenación forzosa en pública subasta, de aquellos predios 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 de otra parte, dentro de las definiciones contenidas en el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 que compiló artículo 3 del Decreto 3050 de 2013, se tiene la de: ***"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."*

Que de igual forma, el artículo ibidem del Decreto 1077 de 2015, señala que los planes parciales corresponden al *"instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos*





RESOLUCIÓN N° 1245 DE 21 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

*específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación."*

Que el artículo 2.2.2.1.1.3.2.3 del Decreto 1077 de 2015 dispone: *"Ejecución por etapas. Los planes parciales podrán ejecutarse por etapas, siempre que en su formulación se justifique esta forma de ejecución y se garantice la coherencia y continuidad del proyecto. Cada etapa deberá ser autosuficiente en términos de espacio público, servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos y demás componentes del proyecto urbanístico, en los términos en que se reglamente la materia."*

Que mediante el Decreto Distrital 194 de 2006, la Administración Distrital adoptó el Plan Parcial San Bernardino, el cual tiene como objeto desarrollar un proyecto urbanístico de vivienda de interés social en el predio denominado Portal de San Bernardino, ubicado en la localidad de Bosa, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004.

Que con el Decreto Distrital 589 de 2018, la Administración Distrital adoptó el Plan Parcial de Desarrollo denominado *"El Chanco"*, ubicado en la localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.

Que, en cumplimiento de las normas previamente citadas, la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, adelantó los estudios necesarios para la identificación de los terrenos ubicados en el del Distrito Capital de Bogotá, que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 146 del referido acuerdo en concordancia con el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y s.s., así como el artículo 539 y siguientes del Decreto Distrital 555 del 2021, para ser declarados de Desarrollo Prioritario, consolidando dicho análisis 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 en concordancia con lo anterior, la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, realizó el análisis particular a los siguientes predios que cuentan con plan parcial adoptado, localizados en la ciudad:

- Predio identificado con FMI 50S-118058- CHIP AAA0151DTEP - Dirección TV 87B 78 23 SUR (DIRECCION CATASTRAL) Plan Parcial San Bernardino, Decreto Distrital 194 de 2006.
- Predio identificado con FMI 050C-599511, CHIP AAA0140HNMR, Dirección DG 16 119-35

Secretaría Distrital del Hábitat


Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

  
Página 5 de 9

PG02-PL03 V2



## RESOLUCIÓN N° 1245 DE 21 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

Localidad Fontibón (DIRECCION CATASTRAL) - Plan Parcial El Chanco, Decreto Distrital 589 de 2018.

Que el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria FMI 50S-118058- CHIP AAA0151DTEP forma parte del Plan Parcial San Bernardino, adoptado mediante Decreto Distrital 194 de 2006. Conforme a lo establecido en dicho instrumento, se identificó que el plan parcial no fue formulado para desarrollarse por etapas. A la fecha, el predio no ha sido objeto de desarrollo, por lo que cumple con las condiciones establecidas en el artículo 52 numeral 2 de la Ley 388 de 1997, el artículo 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y los artículos 539 numeral 2, 541 y 542 del Decreto Distrital 555 del 2021. En consecuencia, la presente resolución declarará de desarrollo prioritario la totalidad del área que comprende el predio identificado con el CHIP AA0151DTEP.

Que de otra parte, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria FMI 050C-599511, CHIP AAA0140HNMR se encuentra incluido en el Plan Parcial El Chanco, adoptado mediante Decreto Distrital 589 de 2018, el cual fue formulado expresamente para su ejecución por etapas (Etapas 1 y 2), conforme consta en el articulado del citado decreto el Documento Técnico de Soporte y el Plano 1 de 2 "Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas" del decreto en mención.

Que de manera específica para el predio identificado con el FMI 050C-599511, CHIP AAA0140HNMR, en concordancia con el artículo 2.2.2.1.1.3.2.3 del Decreto 1077 de 2015, se identificó que únicamente la etapa 1 presenta las condiciones para ser objeto de la presente declaratoria de desarrollo prioritario, por lo que cumple con las condiciones establecidas en el artículo 52 numeral 2 de la Ley 388 de 1997, artículo 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y artículos 539 numeral 2, 541 y 542 del Decreto Distrital 555 del 2021. En consecuencia, los efectos y las obligaciones de la presente resolución recaen exclusivamente sobre el área correspondiente a la etapa 1 del Plan Parcial El Chanco, delimitada en el Plano 1 de 2 "Propuesta Urbana –Cuadro General de Áreas, sin que se entienda incluida el área correspondiente a las etapas restantes.

Que conforme lo anterior y dado que los predios identificados con el FMI 50S-118058- CHIP AAA0151DTEP y FMI 050C-599511, CHIP AAA0140HNMR hacen parte del ámbito espacial de los planes parciales adoptados mediante los decretos distritales 194 de 2006 y 589 de 2018 sucesivamente, se entiende que los mismos corresponden a predios urbanizables no urbanizados según el artículo 2.2. y 1.1. del Decreto 1077 de 2015.

Que con el objetivo de garantizar el derecho a la defensa y debido proceso, la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, en los términos del artículo 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,

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

Página 6 de 9

PG02-PL03 V2



RESOLUCIÓN N° 1 2 4 5 DE 2 1 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

remitiendo comunicaciones a los propietarios y/o poseedores de los predios para que se pronunciaran sobre el mismo, tal y como consta en la matriz de seguimiento al proceso de comunicación que hace parte del presente acto administrativo y que hace parte del documento técnico de soporte.

Que vencido el término para manifestarse por parte de los propietarios y poseedores, la a través de la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas de ésta Secretaría según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025 procedió a dar respuesta de manera clara y oportuna a cada interesado que presentó observaciones y objeciones sobre la situación de los inmuebles, como se puede verificar en la matriz adjunta al presente acto administrativo y en el respectivo expediente.

Que de conformidad con el literal e) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT le corresponde: "(...) e. Revisar jurídicamente los proyectos de normatividad en materia de hábitat que sean sometidos a su consideración, de conformidad con los lineamientos establecidos", es decir, realiza el control de legalidad de los actos administrativos, sin que esté dentro de su competencia y alcance la elaboración del Documento Técnico de Soporte -DTS.

Que el presente proyecto de resolución estuvo disponible para comentarios de la ciudadanía en el aplicativo LegalBog desde el 10 de noviembre al 18 de noviembre del presente año, sin que se tuvieran comentarios por parte de la ciudadanía, tal como se verifica en la certificación que hace parte de los anexos del presente acto administrativo.

Que en virtud de lo establecido en los artículos 52, numeral 2 de la Ley 388 de 1997, 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y 539, numeral 2, 541 y 542 del Decreto Distrital 555 del 2021, 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 urbanísticamente de conformidad con la norma urbanística aplicable. Dicho proceso deberá estar soportado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas conforme a la respectiva licencia de urbanización y de acuerdo con las entregas de las zonas de cesiones conforme a la normatividad aplicable.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1º.** Identificar y declarar como de desarrollo prioritario los siguientes inmuebles que se enuncian a continuación ubicados en el Distrito Capital, que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 52 numeral 2 de la Ley 388 de 1997, 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y 539 numeral 2, 541 y 542 del Decreto Distrital 555 del 2021, tal como se relacionan a continuación:

RESOLUCIÓN N° 1 2 4 5 DE 2 1 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

LOCALIDAD	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	PLAN PARCIAL	ETAPA DECLARADA
BOSA	AAA0151DTEP	50S-118058	TV 87B 78 23 SUR (DIRECCION CATASTRAL)	San Bernardino Decreto Distrital 194 de 2006	N/A
FONTIBON	AAA0140HNMR	50C-599511	DG 16 119 35 (DIRECCION CATASTRAL)	Plan Parcial El Chanco Decreto Distrital 589 de 2018	1

**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 del término de dos (2) años, establecido en el artículo 52 numeral 2 de la Ley 388, el numeral 2 del artículo 539 del 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 los inmuebles aquí declarados, se les aplicara los efectos jurídicos del presente acto administrativo.

**Parágrafo 3.** Los predios que en aplicación de la Resolución 273 de 2023 y/o aquellas que las modifiquen, adicionen o supriman, suscriban un proyecto asociativo con la Secretaría Distrital del Hábitat, conservarán las obligaciones urbanísticas y condiciones establecidas en el presente acto administrativo, sin perjuicio de los compromisos adicionales que se deriven del mencionado acuerdo.

**Parágrafo 4.** Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes anexos: Matriz de seguimiento del proceso de la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa de octubre de 2025. 2: Documento Técnico de Soporte Declaratoria de Desarrollo Prioritario de Predios en el Distrito Capital de octubre de 2025. 3: Certificación de publicación en el aplicativo LegalBog.

**Artículo 2º.** Los inmuebles identificados en el artículo anterior quedarán sujetos a los procedimientos y plazos establecidos en el numeral 1º del artículo 52, y artículos siguientes de la Ley 388 de 1997.

**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 lo dispuesto en el artículo 542 del Decreto Distrital 555 de 2021.

**Artículo 3º.** Comunicar el contenido de la presente Resolución a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, para que, en el marco de sus competencias, dé cumplimiento a lo establecido en el



RESOLUCIÓN N° 1 2 4 5 DE 2 1 NOV 2025

*"Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones"*

literal p) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025 y notifique el contenido de la presente Resolución a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles relacionados en el artículo 1° de conformidad con los artículos 67 a 73 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

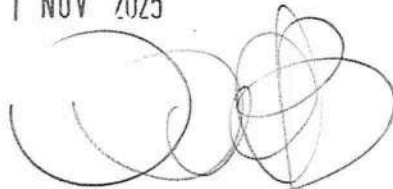
**Artículo 4°.** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición, el cual debe interponerse ante la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez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

**Artículo 5°.** Publicar el contenido de la presente Resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de conformidad con el Parágrafo Primero del artículo 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y en la página web de la entidad.

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


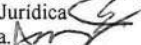
**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Dada en Bogotá a los 2 1 NOV 2025



**VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL**  
Secretaría Distrital del Hábitat.

Proyectó: Samuel Eduardo Meza Moreno –Contratista Dirección de Gestión del Suelo.

Revisó: Luis Mario Araujo Becerra –Contratista Dirección de Gestión del Suelo.  
Gloria Sepúlveda –Contratista Dirección de Gestión del Suelo.  
Olga Alejandra Araque Solano – Contratista Subsecretaría Jurídica.   
Juan Francisco Forero – Contratista Subsecretaría Jurídica  
Alba Cristina Melo Gómez - Subsecretaría Jurídica. 

Aprobó: Juan Carlos Mora –Director de Gestión del Suelo.   
Redy Adolfo López – Subsecretario de Planeación y Políticas. 

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13  
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64  
Teléfono: 601-3581600  
Código Postal: 110231  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

Página 9 de 9

PG02-PL03 V2



Secretaría Distrital del Hábitat

Subsecretaría de Planeación y Política

Subdirección de Gestión el Suelo

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

Bogotá D.C., Colombia

2025



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



Página 1 de 60

PG02-PL03 V2

**Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.**  
Carlos Fernando Galán Pachón  
Alcalde Mayor

**Secretaría Distrital del Hábitat**  
Vanessa Velasco Bernal  
Secretaria de Despacho

**Subsecretaría de Planeación y Política**  
Redy Alfonso López  
Subsecretario

**Coordinación General Subdirección de Gestión del Suelo**  
Rodrigo Ernesto Carrascal Enríquez  
Subdirector

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

Margarita María Rey Plazas (Arquitecta)  
Karl Heinz Skinner Maldonado (Arquitecto)  
Juan Carlos Lozano Mahecha (Ingeniero Catastral y Geodesta)

Julián Sánchez Caicedo (Arquitecto)  
Efrén Emigdio Cárdenas Bermúdez (Ingeniero Catastral y Geodesta)  
Luis Felipe Ramos Ríos (Arquitecto)  
Sandra Liliana Vera Soto (Ingeniera Catastral y Geodesta)  
Nadia Margarita Flórez López (Arquitecta)  
Harvison Leandro Maldonado Sarmiento (Ingeniero Civil)  
Ramiro Barón Gallardo (Arquitecto)

**Equipo Jurídico:**

Samuel Eduardo Meza (Abogado)  
David Caro Hernández (Abogado)  
Luis Mario Araujo (Abogado)

Revisión de la Subsecretaría de Planeación y Política: (septiembre-2025)

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN .....	6
1. ANTECEDENTES .....	9
2. METODOLOGÍA .....	12
3. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL, CONFIGURACIÓN PREDIAL CON POSIBILIDAD A SER DECLARADO COMO DESARROLLO PRIORITARIO .....	20
4. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE CRITERIOS Y VARIABLES DE TIPO JURÍDICO EN ÁMBITOS DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO ADOPTADOS. ....	36
5. COMUNICACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA .....	51
6. CONCLUSIONES GENERALES .....	53
BIBLIOGRAFÍA.....	55
GLOSARIO .....	57

## LISTADO DE TABLAS

Tabla 1 Declaratorias aplicadas en Bogotá 2008-2024.....	11
Tabla 2. Planes Parciales Adoptados .....	13
Tabla 3 Proyectos asociativos Vigentes 2025.....	14
Tabla 4 Planes Parciales en Planes de Ordenamiento Zonal.....	16
Tabla 5 Avance Plan Parcial.....	19
Tabla 6 Destinación Suelo .....	19
Tabla 7 Ámbito Predial AAA0151DTEP .....	21
Tabla 8 Ámbito Predial AAA0140HNMR .....	22
Tabla 9 Configuración Predial .....	23
Tabla 10 Folios de matrícula Inmobiliaria .....	37
Tabla 11 Medidas cautelares.....	40
Tabla 12 Hipotecas .....	41
Tabla 13 Servidumbres .....	41
Tabla 14 Usufructos.....	42
Tabla 15 Plusvalía .....	42
Tabla 16 Vivienda familiar .....	42
Tabla 17. Observaciones informes técnico de visita .....	46
Tabla 18 Comunicaciones previas .....	52
Tabla 19. Predios seleccionados .....	54

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



## LISTADO DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1 Norma Urbana AAA0151DTEP</i> .....	24
<i>Ilustración 2 Estructura Ecológica Principal AAA0151DTEP</i> .....	25
<i>Ilustración 3 Reserva vial AAA0151DTEP</i> .....	26
<i>Ilustración 4 Amenaza Inundación AAA0151DTEP</i> .....	27
<i>Ilustración 5 Amenaza movimiento en masa AAA0151DTEP</i> .....	28
<i>Ilustración 6. Área de Manejo Diferenciado</i> .....	29
<i>Ilustración 7 Norma Urbana AAA0140HNMR</i> .....	29
<i>Ilustración 8 Estructura ecológica principal AAA0140HNMR</i> .....	31
<i>Ilustración 9 Reserva vial AAA0140HNMR</i> .....	32
<i>Ilustración 10 Amenaza por inundación AAA0140HNMR</i> .....	33
<i>Ilustración 11 Amenaza por remoción en masa AAA0140HNMR</i> .....	34
<i>Ilustración 12. Área de Manejo Diferenciado</i> .....	35
<i>Ilustración 13 PREDIO AAA0151DTEP</i> .....	45
<i>Ilustración 14 PREDIO AAA0140HNMR</i> .....	48



## INTRODUCCIÓN

La Constitución Política de 1991, en el título segundo sobre los derechos sociales, económicos y culturales, artículo 58, garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes. Sin embargo, cuando se requiera la aplicación de una ley por motivos de utilidad pública o de interés social, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad privada es una función social y ecológica que implica obligaciones, y de acuerdo con lo anterior, por motivos de utilidad pública o interés social definidos por las leyes. En concordancia con lo anterior, el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del 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”.*

Por tanto, en consideración a que el derecho a la propiedad no es absoluto en la jurisprudencia vigente, se explica el concepto de la función social a través de:

**La Sentencia No. C-389/94. EXTINCIÓN DE DOMINIO/EXPROPIACIÓN.**

*“(...) 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.

Así las cosas, el Legislador es quien define los motivos de utilidad pública e interés social que justifican la expropiación. El inciso final del artículo No. 58 de la Constitución Política se 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.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



En armonía con lo anterior, es necesario considerar 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 2008<sup>1</sup>, 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 Prioritario. Por lo anterior y en el marco del Acuerdo Distrital 927 de 2024 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”, la Subdirección de Gestión de Suelo, tiene a su cargo la meta de: *“Gestionar 90 hectáreas de suelo útil para la producción de soluciones habitacionales con soportes urbanos adecuados”*, para cuyo cumplimiento el instrumento de gestión del suelo de la Declaratoria de Desarrollo Prioritario se constituye en uno de los mecanismos que permiten gestionar suelo en la ciudad.

La Declaratoria de Desarrollo Prioritario es un instrumento de gestión de suelo establecido en la Ley 388 de 1997 e incorporado en el Decreto Distrital 555 de 2021 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) y el Acuerdo 927 de 2024 Plan Distrital de Desarrollo, con el fin de impulsar el desarrollo de los predios que no están cumpliendo con la función social de la propiedad, y que cumplen con la condición de ser urbanizables no urbanizados.

Cuando se habla de este tipo de declaratoria, es importante saber que los inmuebles objeto de dicho instrumento, deben ajustarse a ciertos parámetros que se desarrollan a lo largo del

---

<sup>1</sup> Decreto 121 de 2008: Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat

presente documento y que garantizarán el cumplimiento del objetivo de este instrumento, orientado a promover el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable.

El artículo 511 del Decreto Distrital 555 de 2021 – (POT) enlista los instrumentos y mecanismos de financiación y gestión de suelo, con el propósito de contribuir con el cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del Plan de Desarrollo, entre los que se encuentra “(...)14. *Declaratoria de desarrollo, construcción y usos prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta (...)*”.

*Asimismo, el artículo 539 ídem, establece que podrán ser declarados de desarrollo o construcción o uso prioritarios, 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 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.*

(...)

*El artículo 542 del Decreto Distrital 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 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.”***

En este documento además de generar el soporte técnico para declarar como de Desarrollo Prioritario suelo urbanizable no urbanizado, se realiza un recuento de su aplicación y se presenta la metodología empleada para la identificación y selección de los predios a declarar como de desarrollo prioritario.

## 1. ANTECEDENTES

Las declaratorias de desarrollo, construcción y uso prioritarios evocan el instrumento de gestión del suelo que fue incorporado en la Ley 388 de 1997, en el capítulo VI, artículo 52, igualmente agregados en el Decreto Distrital 555 de 2021 Capítulo II, artículo 539, como mecanismo para impulsar el desarrollo de acciones y actuaciones urbanísticas para cumplir con las finalidades urbanísticas, sociales, económicas y ambientales definidas en el POT.

Los predios no desarrollados en áreas urbanas y de expansión, generan un alto costo para la ciudad en tanto reducen la oferta de suelo para albergar actividades urbanas, produciendo entre otros, un efecto de escasez, deterioro y subutilización. De esta manera, el instrumento de la declaratoria de desarrollo impulsa la movilización de los propietarios hacia el desarrollo

urbanístico en las condiciones y usos permitidos por la norma urbana aplicable a los respectivos predios y así, el cumplimiento de la función social de la propiedad. En última instancia, ante un eventual incumplimiento de la función social de la propiedad dentro de los plazos establecidos en la declaratoria, el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997 contempla procesos de enajenación forzosa en pública subasta para el desarrollo no solo a lo que refiere urbanizar el suelo sino a la ejecución de proyectos con una destinación específica, que de acuerdo con el artículo 542 del Decreto Distrital 555 de 2021, deberá ser desarrollado y destinado a uso residencial en vivienda tipo VIS y VIP.

Finalmente, como ya se señaló anteriormente, es importante indicar que este instrumento en principio es un mecanismo que conmina a los propietarios del suelo a cumplir con la función social de la propiedad, y de esta manera 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. Adicionalmente, con la aplicación de este mecanismo se impulsa la creación de empleos en los diferentes segmentos y niveles de la cadena productiva, así como el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

Para adelantar los procesos de urbanización en predios declarados como desarrollo prioritario, la Ley 388 de 1997 otorga un término de dos (2) años, para los terrenos urbanizables no urbanizados, 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 firme la declaratoria de desarrollo prioritario, para que el propietario gestione y ejecute lo que se requiere para la urbanización de su predio. Si dicho propietario no cumple 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 mediante acto administrativo que aun cumpliendo con las condiciones técnicas, jurídicas y financieras, no cumplieron con los términos de la declaratoria de desarrollo prioritario; garantizando no solo que estos predios se urbanicen, sino que además la destinación final de los terrenos corresponda al desarrollo y construcción



de vivienda de interés social y prioritario de conformidad con lo definido en la normatividad legal vigente.

### 1.1. IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN DEL SUELO

La ciudad de Bogotá es pionera en la implementación de este mecanismo de gestión del suelo a nivel nacional, desde el año 2008 hasta el 2022, en Bogotá se han expedido un total de siete (7) Declaratorias, cuatro (4) de desarrollo, dos (2) de construcción prioritaria y una (1) de habilitación y uso de edificaciones.

Tabla 1 Declaratorias aplicadas en Bogotá 2008-2024

Acto Administrativo	Fecha	Tipo	Pedios Declarados
Resolución 147	08/07/2008	Desarrollo Prioritario	1197
Resolución 1099	19/07/2012	Construcción Prioritaria	1185
Resolución 12	01/01/2013	Desarrollo Prioritario	77
Resolución 549	17/05/2013	Construcción Prioritaria	2
Resolución 1045	10/10/2013	Desarrollo Prioritario (SUSPENDIDO)	87
Resolución 049	04/02/2014	Declaratoria de Habilitación y Uso de Edificaciones (SUSPENDIDO)	31
Resolución 965	30/12/2022	Desarrollo Prioritario	43

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

### 1.2. DESAFÍOS Y AVANCES DESDE LA GESTIÓN DEL SUELO CON EL INSTRUMENTO

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, una de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat es la de promover la oferta del suelo urbanizado en la ciudad, una labor cada vez más desafiante para optimizar el suelo disponible en el perímetro urbano. Es así que, resulta importante desarrollar todos los predios y en especial aquellos que cuentan con una viabilidad técnica y normativa, como los que hacen parte del universo de planes parciales de desarrollo adoptados.

La Subdirección de Gestión del Suelo realiza seguimiento a planes parciales adoptados de desarrollo y renovación urbana, esta actividad tiene carácter estadístico, con la cual se recauda y analiza información del desarrollo inmobiliario del suelo útil, así como la verificación de la ejecución de las cesiones públicas destinadas a parques y equipamientos públicos derivadas del licenciamiento urbanístico. Áreas necesarias para la generación de un hábitat

digno y equilibrado. Para este fin, la Subdirección de Gestión del Suelo, implementó el Procedimiento PM02-PR08 para el seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de planes parciales de desarrollo y/o renovación urbana en el Sistema de Gestión de la Entidad.

Este seguimiento permite entre otras cosas, identificar suelo urbanizable no urbanizado disponible en la ciudad vinculado a planes parciales adoptados. Así las cosas, con corte a mayo 2025, la Subdirección de Gestión del Suelo ha implementado el seguimiento a 88 Planes Parciales adoptados entre los años 2002 y 2024. Sobre este universo de planes parciales de desarrollo y renovación urbana adoptados, se han aplicado criterios y variables de priorización con el fin de identificar el suelo susceptible de ser declarado de Desarrollo Prioritario.

## 2. METODOLOGÍA

### DIAGNÓSTICO E IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS Y VARIABLES DE PRIORIZACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO URBANIZADO EN ÁMBITOS DE PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

En cumplimiento de la tarea de recaudar y analizar la información relativa al seguimiento a los planes parciales adoptados, se ha encontrado a corte de mayo 2025 datos relevantes para establecer las siguientes cifras: De los 88 Planes Parciales adoptados, 25 están clasificados en Tratamiento de Renovación Urbana y 63 en Tratamiento de Desarrollo,

Con la información de partida se identificaron criterios técnicos y jurídicos, para clasificar los planes parciales en suelo adoptados con opción de ser declarados e identificar las variables de priorización y así, seleccionar predios sin desarrollar, de la siguiente manera:

1. Identificación de Planes Parciales adoptados
2. Identificación Planes Parciales con proyectos Asociativos vigentes.
3. Identificación Planes Parciales en Planes de Ordenamiento Zonal
4. Verificación de estado de avance en la ejecución de los planes parciales de desarrollo adoptados vs. identificación del suelo no desarrollado.
5. Verificación de condiciones de norma urbana y destinación del uso..

## 2.1. IDENTIFICACIÓN PLANES PARCIALES

El primer paso fue la identificación de planes parciales que por contar con un acto administrativo adoptado y vigente, se considera como suelo urbanizable no urbanizado que puede optar directamente por tramitar la licencia de urbanismo ante cualquier curaduría urbana de la ciudad. Así, se identificó que de los 88 planes parciales adoptados en la ciudad entre 2002 y 2024, solo 13 se encontraban total o parcialmente en suelo de expansión ubicados en las localidades de Usme, Bosa, Kennedy Fontibón, Suba y Usaquén, como se observa a continuación:

**Tabla 2. Planes Parciales Adoptados**

	Plan Parcial
1	Edén El Descanso
2	Portal de San Bernardino
3	Tres Quebradas
4	El Chanco
5	Tintalito Mazuera Alsacia Oriental -TMAO
6	Tintalito Mazuera Occidental
7	LDT No 7 El Otoño
8	LDT No. 15 – Mazda Mavaia
9	Bosa 37
10	LDT No. 17 - Lucerna
11	LDT No. 2 - El Carmen
12	LDT No. 10 El Rosario
13	LDT No. 9 Alameda de la Concordia

*Fuente: Elaboración Propia con datos del SIGES*

Estos planes parciales se adoptaron entre el año 2006 y 2024, tienen un potencial de 29.453 VIP, 29.750 VIS y 27.987 NO VIS para un total de 87.190 unidades disponibles. Así mismo, cuentan con un suelo disponible de 116,43 has para VIP, 46,21 has para VIS y 49,16 has para NO VIS.

Se destaca el caso del El Plan Parcial el Edén el Descanso, de iniciativa pública ubicado en la localidad de Bosa, en territorio que cuenta con presencia de la comunidad indígena del Cabildo Muisca de Bosa. Para su adopción se requirió concertar con esta comunidad los

aspectos relacionados con el urbanismo, los cuales se encuentran dentro de unos acuerdos de consulta previa protocolizados en 2016. En estos acuerdos se define que la Unidad de Gestión UAU/UG1 estará destinada al cumplimiento de un acuerdo en el cual se destina este suelo a la construcción de la Ciudadela indígena Muisca Iguaque. Por su parte, la unidad de gestión UAU/UG2 para alcanzar edificabilidades máximas, debe asumir el suelo y la ejecución de obras por fuera su ámbito (Avenida San Bernardino), lo cual puede dificultar su desarrollo en los tiempos definidos por la ley, por lo que se descarta este Plan Parcial.

## 2.2. IDENTIFICACIÓN PLANES PARCIALES CON PROYECTOS ASOCIATIVOS VIGENTES.

De este universo de 12 Planes Parciales de desarrollo adoptados, se identificaron aquellos que cuentan con un Proyecto Asociativo de Vivienda – PAV suscrito con la Secretaria Distrital del Hábitat como mecanismo que permite la participación de personas naturales, personas jurídicas o comunidades organizadas, interesadas en contribuir en la promoción y gestión de vivienda en el Distrito Capital. Esto se logra a través de la gestión asociada con la secretaria Distrital del Hábitat y permite la habilitación de suelo destinado al desarrollo de proyectos urbanísticos de pequeña, mediana y gran escala.

Los Proyectos Asociativos se enmarcan en los principios de economía, eficiencia y participación de la función administrativa, dado que busca optimizar la gestión pública mediante la articulación coordinada entre las entidades que participan en la habilitación de suelo. El resultado es un plan de urbanización o construcción con plena autonomía técnica y financiera de los agentes privados que participan en él.

En la actualidad la secretaria cuenta con los siguientes Proyectos Asociativos vigentes:

*Tabla 3 Proyectos asociativos Vigentes 2025*

	PROYECTOS	TIPO DE PROYECTO / ACTUACIÓN		
		PLANES PARCIALES	LICENCIAMIENTO	PROYECTOS ESPECIALES
1	Tibabita	SI		
2	Ladrillera Alemana	SI		
3	Mudela del Rio		SI	
4	Los Ejidos		SI	

5	Rafael Uribe 70		SI	
6	El Consuelo		SI	
7	Triangulo de Bavaria		SI	
8	Bosques de San Jose	SI		
9	Fábrica de Bavaria		SI	
10	Triangulo de Fenicia		SI	
11	Tintalito Mazuera Oriental	SI		
12	El Virrey			
13	El Chanco II	SI		

*Fuente: Elaboración propia con datos del SIGES*

De esta manera, de los 12 Planes Parciales en suelo de desarrollo adoptados, no continua en el estudio el Plan Parcial Tintalito Mazuera Oriental al contar con un Proyecto Asociativo Vigente, por lo que Continúan en estudio 11 planes parciales con un potencial de 22.795 VIP, 25.141 VIS, y 76.205 NO VIS disponibles. Así mismo, cuentan con un suelo disponible de 113,79 has VIP, 31,68 Has VIS y 46,41 Has NO VIS.

### 2.3. IDENTIFICACIÓN PLANES PARCIALES EN PLANES DE ORDENAMIENTO ZONAL

De los 11 Planes Parciales que continúan en estudio, se aplica un nuevo filtro que son aquellos que se encuentran dentro de un Plan de Ordenamiento Zonal. Los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel que definen una estructura urbana y precisan las condiciones de distribución equitativa de cargas y beneficios, así como las alternativas para la gestión y financiación de la infraestructura necesaria para su desarrollo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT 190 de 2004, el cual fue derogado por el POT 555 DE 2021 el cual en su régimen de transición artículo 597 señala que continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:

*1. El Plan de Ordenamiento Zonal “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.º2513 de 2016 de la CAR y n.º02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:*



a. Los planes parciales que se localicen al interior de su ámbito adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán rigiéndose por sus disposiciones y por lo señalado en las demás normas definidas en el régimen de transición.

2. El Plan de Ordenamiento Zonal de Usme adoptado mediante Decreto Distrital 252 de 2007 y sus modificaciones, continuará rigiendo hasta tanto sea modificado, se adopte la actuación estratégica que lo modifique o se modifiquen o formulen los planes parciales contenidos dentro de su ámbito de aplicación, para ajustarse a los contenidos del presente Plan, con excepción de las áreas que como consecuencia de este plan cambian su clasificación del suelo, las cuales se someterán a las normas del presente Plan.

**Tabla 4 Planes Parciales en Planes de Ordenamiento Zonal**

N°	Plan Parcial Adoptado de Desarrollo	Plan de Ordenamiento Zonal -POZ-
1	Tres Quebradas	POZ USME
2	LDT No 7 El Otoño	POZ NORTE LDT
3	LDT No. 15 – Mazda Mavaia	POZ NORTE LDT
4	LDT No. 17 - Lucerna	POZ NORTE LDT
5	LDT No. 2 - El Carmen	POZ NORTE LDT
6	LDT No. 10 El Rosario	POZ NORTE LDT
7	LDT No. 9 Alameda de la Concordia	POZ NORTE LDT
8	Portal de San Bernardino	NO
9	El Chanco	NO
10	Tintalito Mazuera Occidental	NO
11	Bosa 37	NO

*Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaria Distrital de Planeación*

Los planes de ordenamiento Zonal priorizan la ejecución de las actuaciones urbanísticas que se requieren para su desarrollo y determinan las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de los predios incluidos en el ámbito, en los términos contemplados por la Ley. Actualmente la ciudad cuenta con dos Planes de Ordenamiento Zonal:

### Plan de Ordenamiento Zonal de Usme:

Este plan se encuentra adoptado mediante Decreto Distrital 252 de 2007, el cual dispuso en el artículo 53 la formulación de los Planes Parciales No. 1, 2, 3 y 4 en cabeza del Distrito Capital, a través de Metrovivienda -actualmente Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano RenoBo- como operador urbano. El Plan Parcial No. 1, denominado “Tres Quebradas”, fue gestionado por la Administración Distrital en cabeza de Metrovivienda – Hoy RenoBo, adoptado mediante Decreto Distrital Decreto 438 de 2009. Las Unidades de Gestión 1 y 2 - UG1 y UG2, son las primeras etapas del en desarrollarse; cuentan con licencias urbanísticas vigentes y tienen derechos de construcción asignados.

En cuanto a las Unidades de Gestión 3, 4 y 5, es importante indicar que mediante los radicados **1-2025-05971** y **1-2025-06071** del 06 de febrero de 2025, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, presentó la documentación y cartografía de la formulación ajustada para la Modificación del Plan Parcial de Desarrollo “**Tres Quebradas**”.

Así las cosas, en cuanto al Plan Parcial “*Tres Quebradas*”, al ser de iniciativa pública y por encontrarse en un proceso de modificación ante la Secretaría Distrital de Planeación, no se considera viable para continuar en el estudio de la declaratoria de desarrollo prioritario.

### Plan de Ordenamiento Zonal “*Lagos de Torca*”

Este Plan de ordenamiento se encuentra adoptado por el Decreto Distrital 088 de 2017 y lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución No. 2513 de 2016 de la CAR y No. 02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Este plan zonal contempla la formulación de 34 Planes Parciales, de los cuales 9 ya se encuentran adoptados, de estos 6 cuentan con suelo de expansión. Es importante señalar que la ejecución de las obras de carga general de Ciudad Lagos de Torca se realizará de manera gradual, teniendo en cuenta la habilitación general del suelo sometido al tratamiento de

desarrollo dentro del ámbito.<sup>2</sup> Estas obras de carga general se encuentran repartidas en 5 operaciones, y será el Fideicomiso Lagos de Torca quienes deberán determinar la priorización de la ejecución de las obras que funcionalmente permitan la ejecución de los planes parciales que tengan la mayor cantidad de área neta urbanizable con licencias de urbanización expedidas en la fecha en la que se apruebe la ejecución de la respectiva obra. Se observa entonces que la ejecución del Proyecto Lagos de Torca con los Planes Parciales, tienen una proyección de desarrollo de 30 años aproximadamente y por el esquema particular de reparto de cargas en el marco del Plan de ordenamiento Zonal, no serían viables para una declaratoria dado que esto podría influir en el reparto equitativo de cargas y beneficios planteado.

De esta manera, se descartan 7 Planes Parciales, con lo cual continúan en estudio 5 planes parciales de desarrollo adoptados y en suelo de expansión urbana.

#### 2.4. VERIFICACIÓN DE ESTADO DE AVANCE

En este punto metodológico, se analizó el estado de avance de los planes parciales que continúan en estudio. Este estado de avance se establece de acuerdo con la información del seguimiento a Planes Parciales que adelanta la Secretaria Distrital del Hábitat, en la cual se precisa en cada una de las manzanas útiles del proyecto lo siguiente:

**Lanzamientos:** manzanas que cuentan con proyectos y que han iniciado las ventas.

**Construcción:** manzanas en las que se evidencia el inicio del proceso de construcción (movimiento de tierra o cerramiento de lote), y que cuentan con acto administrativo por medio del cual la curaduría aprueba tanto el urbanismo como la construcción.

**Unidades ejecutadas:** corresponde al número de unidades que se terminaron de construir por manzana.

---

<sup>2</sup> Artículo 169 Decreto Distrital 088 de 2017 *"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"*

**Unidades Disponibles:** corresponde a las unidades que están disponibles para la venta. Puede existir oferta en cualquier etapa de construcción.

Así las cosas, se logra concluir que de acuerdo con el seguimiento que realiza la Secretaría Distrital del Hábitat, el Plan Parcial Bosa 37 cuenta con un avance en su desarrollo del 25%, por lo que no continúa en estudio. Y, aunque Tintalito Mazuera no cuenta con avance alguno en su ejecución, se identificaron construcciones provisionales lo cual dificultaría el desarrollo de las viviendas VIP, por esta razón se descartó continuar con su estudio. Quedando así, dos (2) planes parciales de desarrollo adoptados que pueden contar con áreas urbanizables no urbanizadas que continúan en estudio para una eventual declaratoria para desarrollo prioritario son Portal de San Bernardino y El Chanco.

**Tabla 5 Avance Plan Parcial**

	Plan Parcial	% Avance
1	Portal de San Bernardino	0%
2	El Chanco	0%
3	Tintalito Mazuera Occidental	0%
4	Bosa 37	25%

*Fuente: Elaboración Propia con datos del SIGES*

## 2.5. VERIFICACIÓN DE LA DESTINACIÓN DE USOS DEL SUELO Y PRODUCTOS INMOBILIARIOS DEFINIDA EN EL DECRETO DE ADOPCIÓN PARA EL SUELO NO DESARROLLADO

Continuando con la aplicación de criterios de tipo técnico, se verificó la destinación de uso residencial para vivienda de interés social - VIS - y vivienda de interés prioritario -VIP-, encontrando que tanto El Chanco como Portal de San Bernardino cuentan con suelo destinado para VIP y VIS, por lo que se confirma su avance en el marco del estudio de este documento técnico de soporte.

**Tabla 6 Destinación Suelo**

	Plan Parcial	Uso	Ubicación	Área m2
1	Portal de San Bernardino	VIS	MZ 1	3.348,48

2 | El Chanco

3 | Tintalito Mazuera Occidental

VIP	MZ 4	17.287,27
VIS	MZ 3 Lote 2	5.639,49
VIP	MZ 5	17.750,33
VIP	MZ 6 Lote B	6.910,41

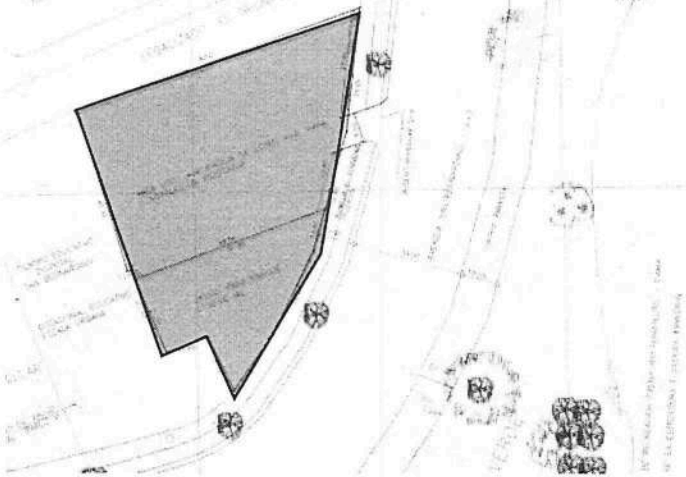
*Fuente: Elaboración propia*

Para establecer las condiciones de uso de cada Plan Parcial de Desarrollo adoptado, se verificó cada decreto de adopción.

### 3. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL, CONFIGURACIÓN PREDIAL CON POSIBILIDAD A SER DECLARADO COMO DESARROLLO PRIORITARIO

Se realizó análisis de los FMI 50C-599511(Plan Parcial El Chanco) y 50S-118058 (Plan Parcial San Bernardino) revisando cada anotación que registraba cambio de titularidad de los actuales propietarios.

Tabla 7 Ámbito Predial AAA0151DTEP

AAA0151DTEP			
Plan Parcial		Unidad de Gestión	Etapas
Portal de San Bernardino		Única	1
Usos	Unidades	Área m2	Avance
Residencial con destinación VIS	102	3.348,48	0%
			

Fuente: Elaboración propia

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificación No.  
LAT - 1018





Tabla 8 Ámbito Predial AAA0140HNMR

AAA0140HNMR			
Plan Parcial		Unidad de Gestión	Etapas
El Chanco		Única	1A
Usos	Unidades	Área m2	Avance
MZ 4 Residencial con Destinación VIP	779	17.287,27	0%
MZ 3 Lote 2 Residencial con Destinación VIS	260	5.639,49	0%

Fuente: Elaboración propia

Se procedió a analizar el Decreto 589 de 2018 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado “El Chanco”, ubicado en la localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones” y Decreto 194 del 2006 “Por el cual se adopta el Plan Parcial Portal de San Bernardino”

*Tabla 9 Configuración Predial*

Plan Parcial de Desarrollo El Chanco	
Numero de Predios	1
Código Catastral CHIP	AAA0140HNMR
Plan Parcial de Desarrollo Portal de San Bernardino	
Numero de Predios	1
Código Catastral CHIP	AAA0151DTEP

*Fuente: Elaboración propia*

### 3.1. VERIFICACIÓN DETALLADA DE LAS CONDICIONES DE NORMA URBANA

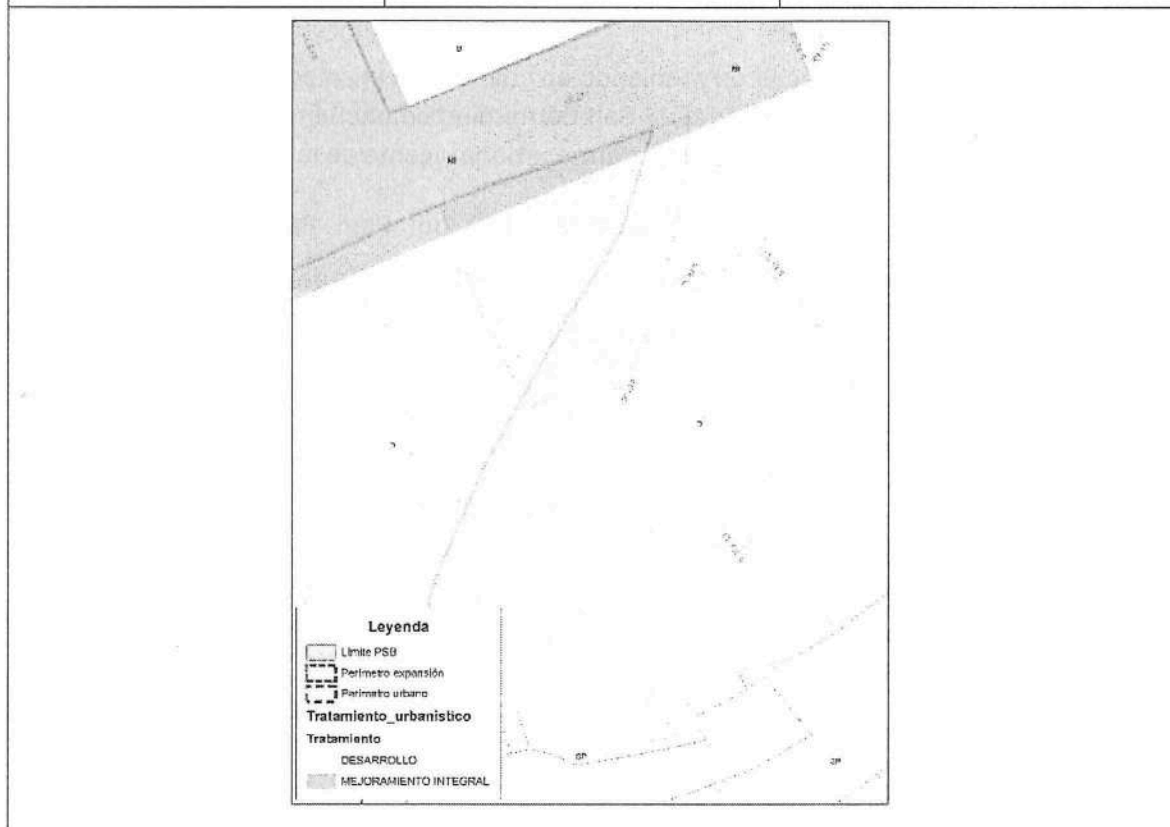
Una vez aplicados los filtros técnicos y teniendo en cuenta que la selección de los predios de los planes parciales El Chanco y Portal de San Bernardino se encuentran en tratamiento de desarrollo, se continua con el estudio de la norma urbana vigente de la siguiente manera:

Para el predio identificado con CHIP **AAA0151DTEP** del Plan Parcial “Portal de San Bernardino” adoptado mediante Decreto Distrital 194 del 08 de junio de 2006, cabe indicar que dicho Decreto de adopción no señaló vigencia alguna para su ejecución, para lo cual en el artículo 599 del POT Decreto 555 de 2021, se establecen las condiciones de transición de los planes parciales, numeral 7 señalando que aquellos que no cuenten con un término de vigencia deberán ser modificados a petición del interesado dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del POT, si transcurrido este tiempo sin que se presente la solicitud de modificación, la administración distrital iniciará de oficio la modificación de los respectivos actos administrativos a fin de determinar la vigencia respectiva, sin embargo en cualquiera de los casos podrán acogerse a las normas establecidas en el POT vigente.

La norma urbana vigente que le aplica al predio AAA0151DTEP está de acuerdo con las normas del Decreto Distrital 190 del 2004, las normas que lo reglamenten y la Ley 388 de 1997, así:

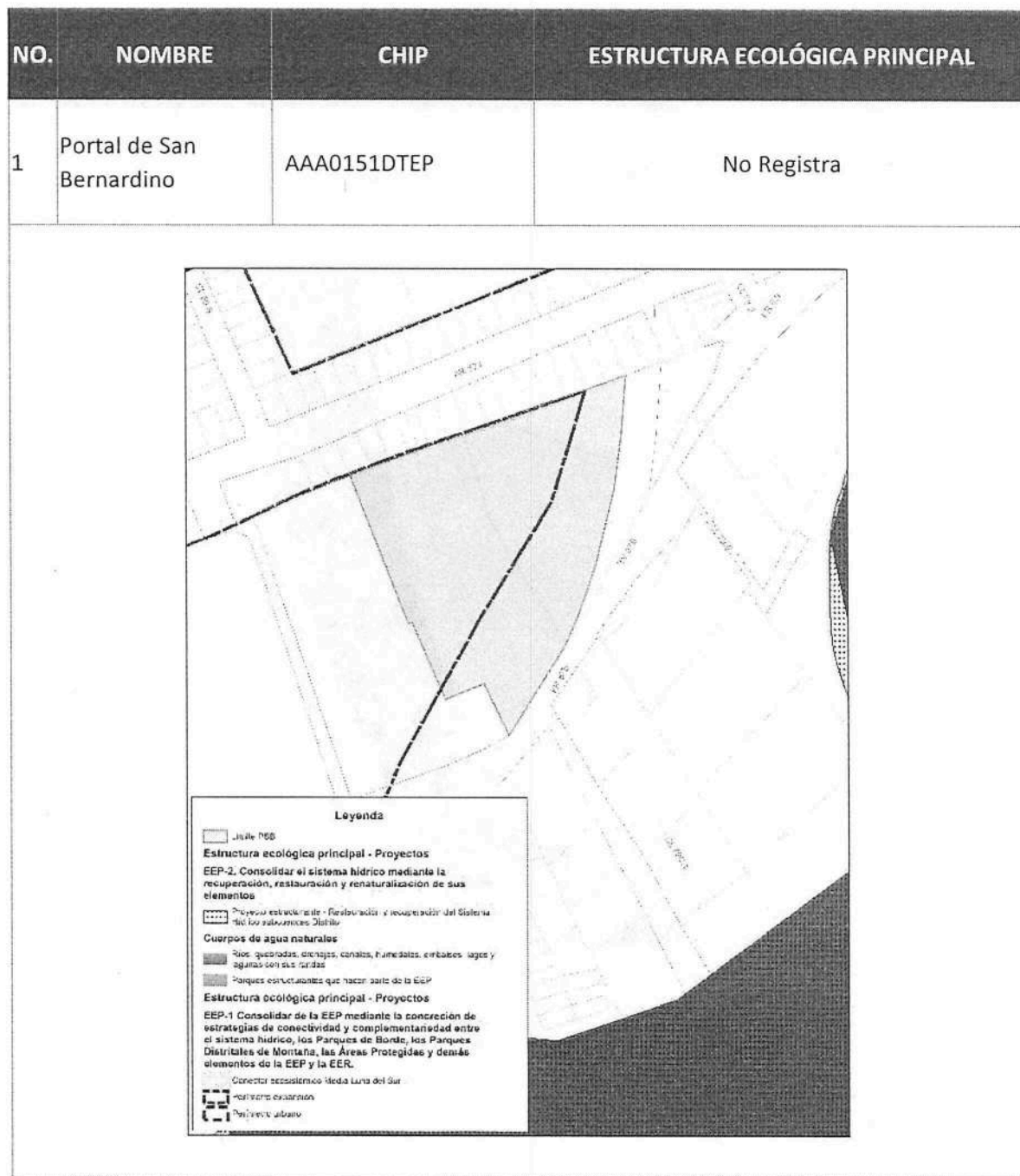
Ilustración 1 Norma Urbana AAA0151DTEP

Tratamiento Urbanístico	Área de Actividad	Zona
Desarrollo Plano 27 Decreto 190 de 2004 "Tratamiento Urbanístico de Desarrollo"	Área de Actividad Urbana Integral Plano 25 Decreto 190 de 2004 "Usos del suelo urbano y de expansión"	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios Plano 25 Decreto 190 de 2004 "Usos del suelo urbano y de expansión"



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 2 Estructura Ecológica Principal AAA0151DTEP



Fuente: Elaboración propia

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificado No.  
LAT - 1018

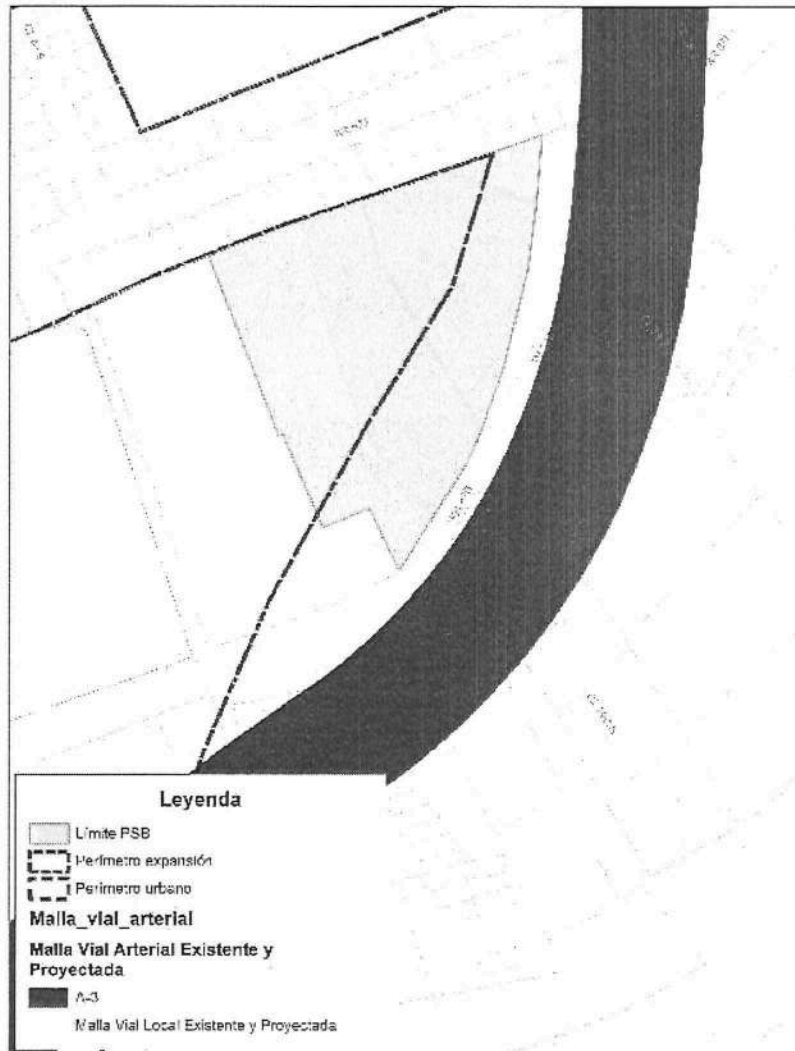


Página 25 de 60

PG02-PL03 V2

Ilustración 3 Reserva vial AAA0151DTEP

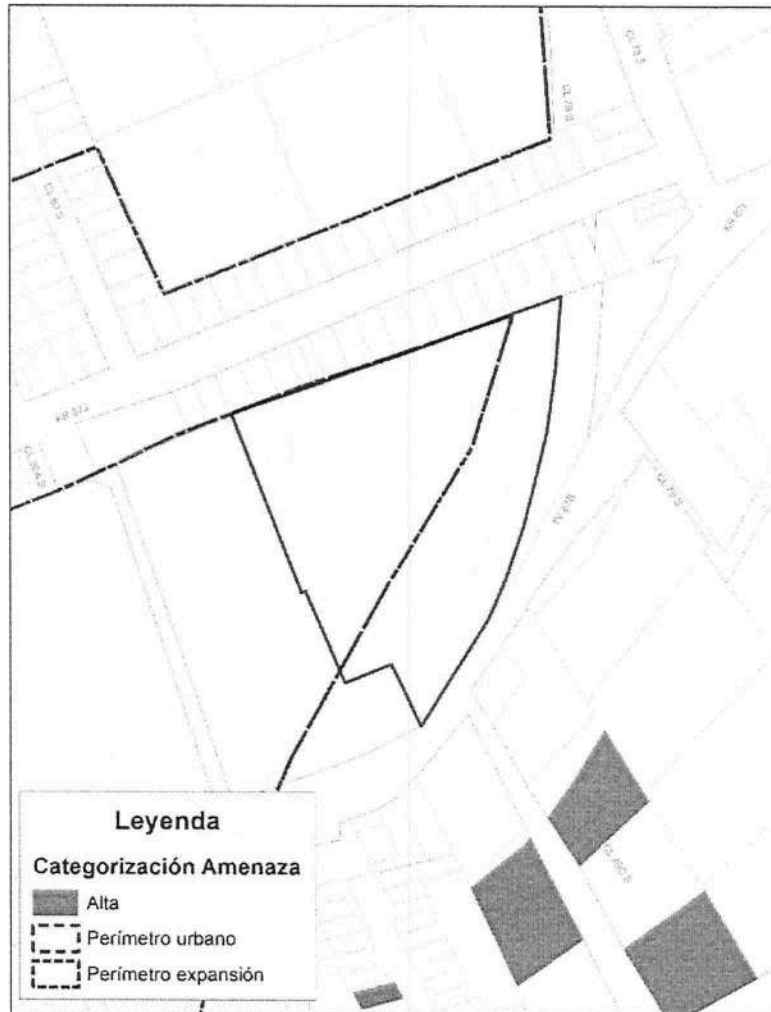
NO.	NOMBRE	CHIP	AFECTACIÓN VIAL
1	Portal de San Bernardino	AAA0151DTEP	No Registra



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 4 Amenaza Inundación AAA0151DTEP

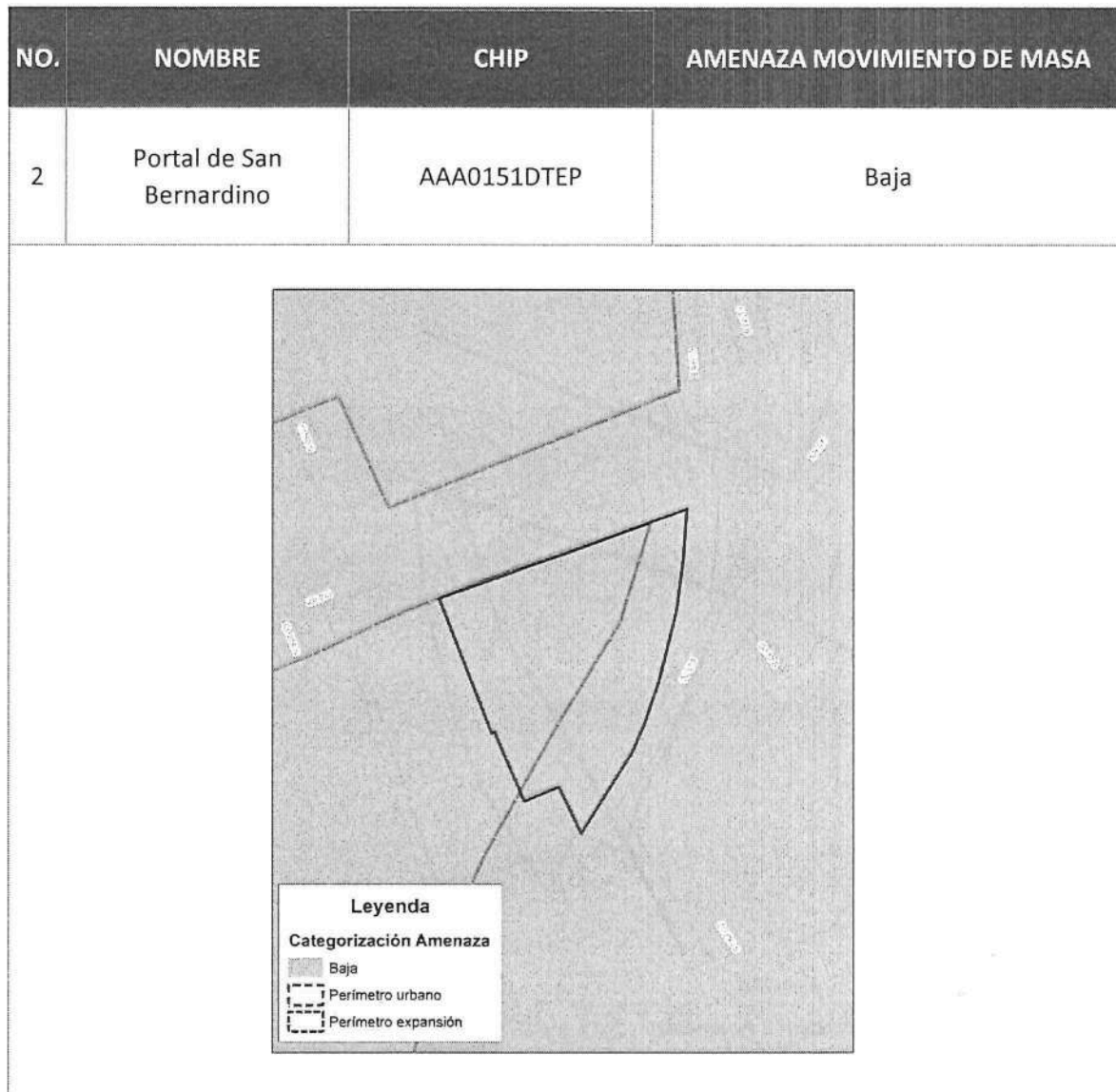
NO.	NOMBRE	CHIP	AMENAZA INUNDACIÓN
1	Portal de San Bernardino	AAA0151DTEP	No Registra



Fuente: Elaboración propia



*Ilustración 5 Amenaza movimiento en masa AAA0151DTEP*



*Fuente: Elaboración propia*

*Ilustración 6. Área de Manejo Diferenciado*

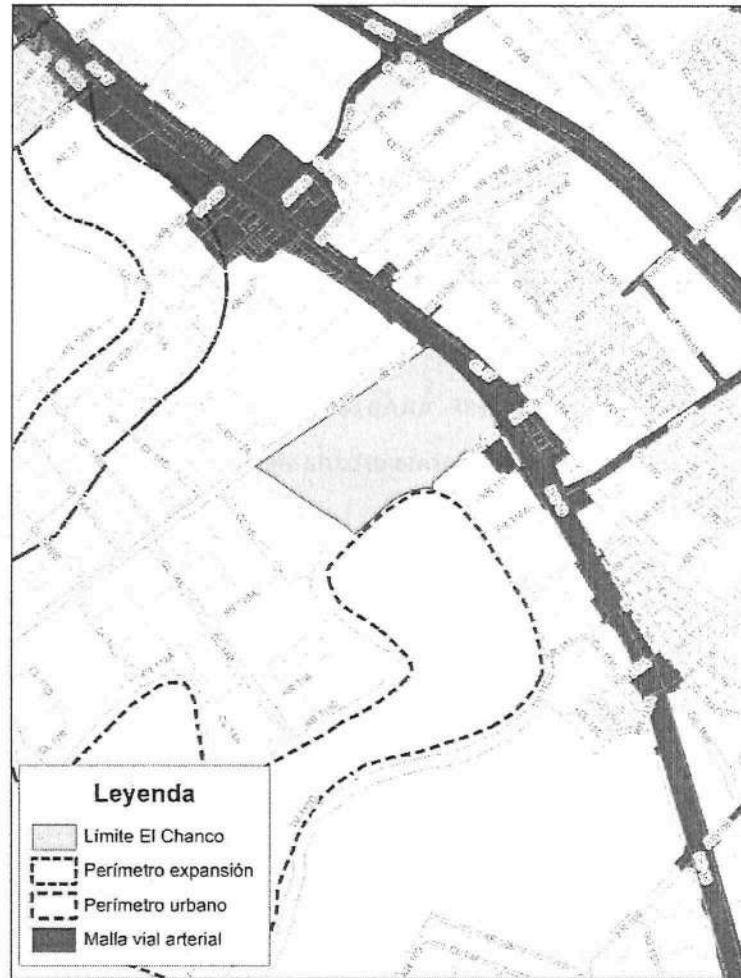
No.	Nombre	CHIP	AMD
1	Portal de San Bernardino	AAA0151DTEP	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

En cuanto al predio identificado con CHIP **AAA0140HNMR** (Plan Parcial El Chanco), adoptado mediante decreto 589 de 2018 le aplica la norma urbana vigente al momento de su radicación ante la SDP, es decir del Decreto Distrital 190 del 2004 y la Ley 388 de 1997, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 vigencia del plan parcial, este tiene quince (15) años para su desarrollo.

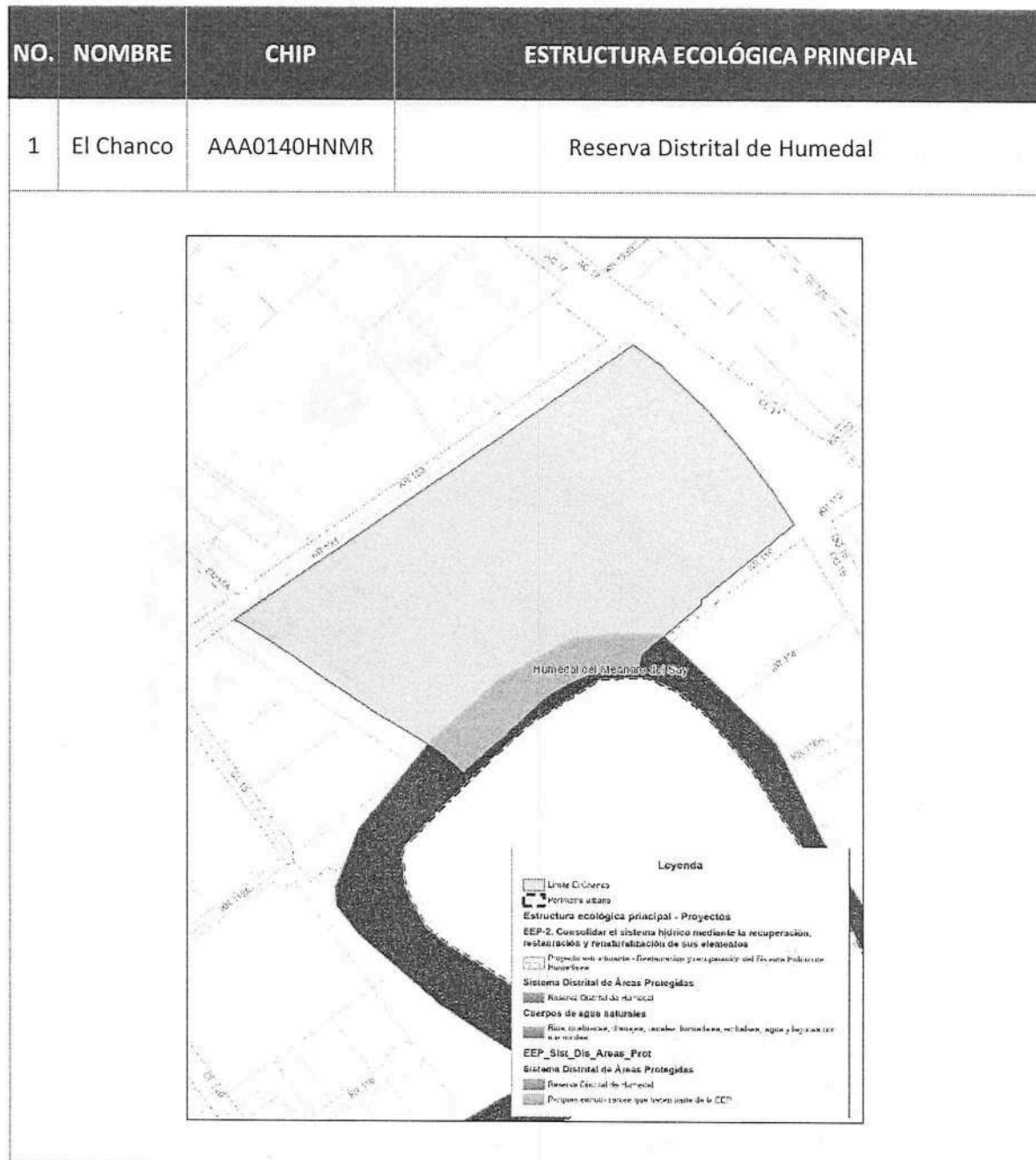
*Ilustración 7 Norma Urbana AAA0140HNMR*

Tratamiento Urbanístico	Área de Actividad	Zona
Desarrollo  Plano 27 Decreto 190 de 2004 "Tratamiento Urbanístico de Desarrollo"	Área de Actividad Urbana Integral, Zona industrial y de servicios  Plano 25 Decreto 190 de 2004 "Usos del suelo urbano y de expansión"	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios  Plano 25 Decreto 190 de 2004 "Usos del suelo urbano y de expansión"



*Fuente: Elaboración propia*

*Ilustración 8 Estructura ecológica principal AAA0140HNMR*



*Fuente: Elaboración propia*

**Nota:** Según memorando 3-2016-14989 del 11 de agosto de 2016, emitido por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Meandro del Say - ZMPA, se localiza en suelo de expansión urbana.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

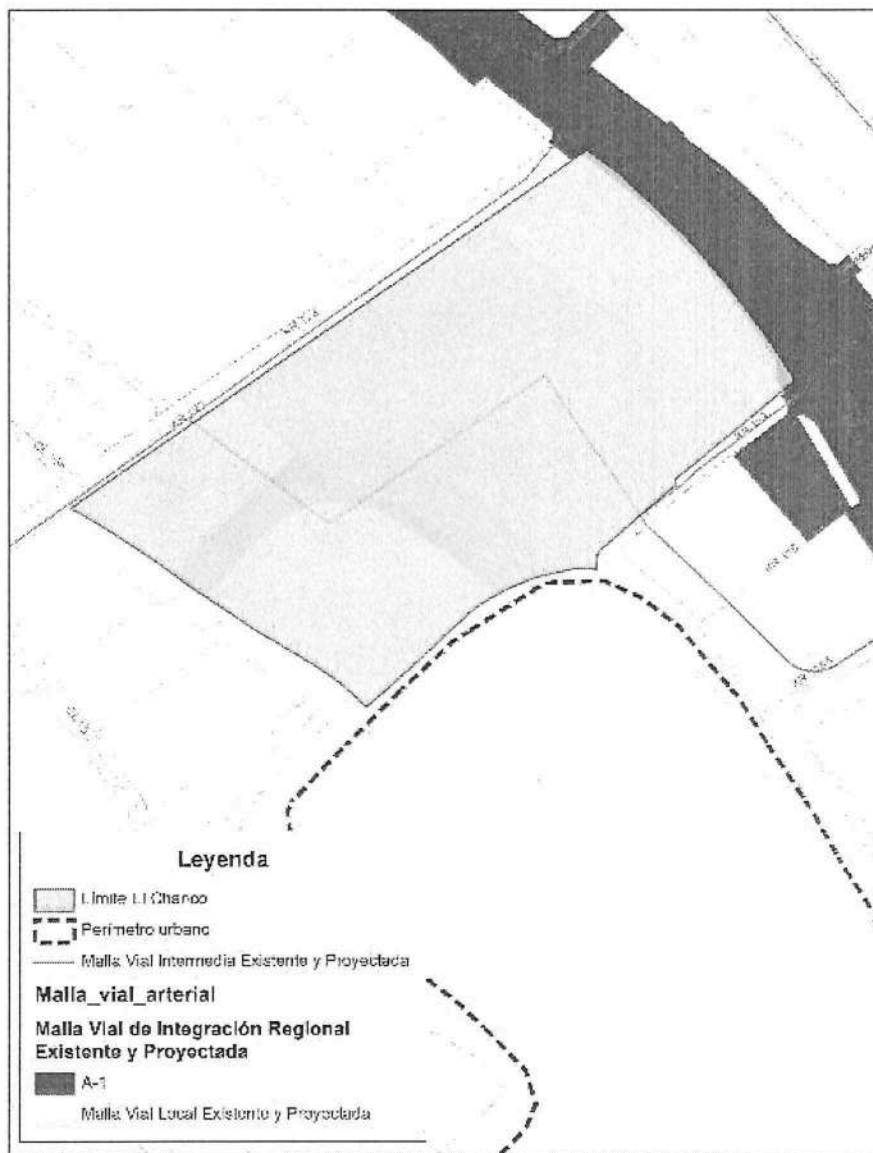


Certificado No.  
LAT - 1018



Ilustración 9 Reserva vial AAA0140HNMR

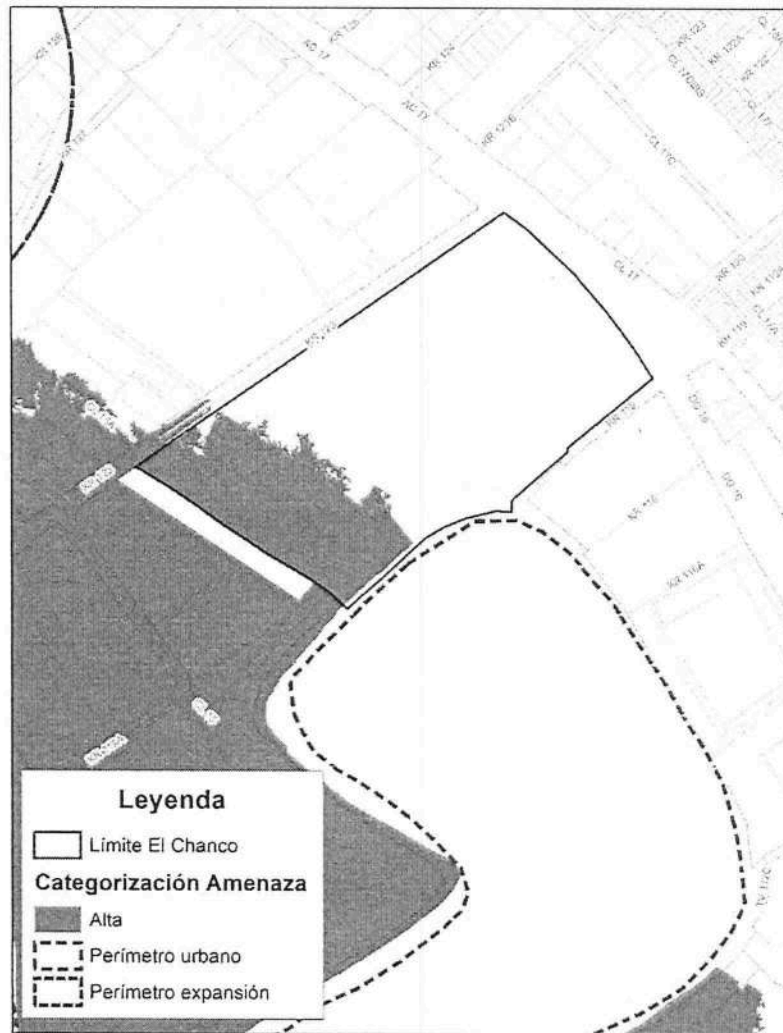
NO.	NOMBRE	CHIP	AFECTACIÓN VIAL
1	El Chanco	AAA0140HNMR	No Registra



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 10 Amenaza por inundación AAA0140HNMR

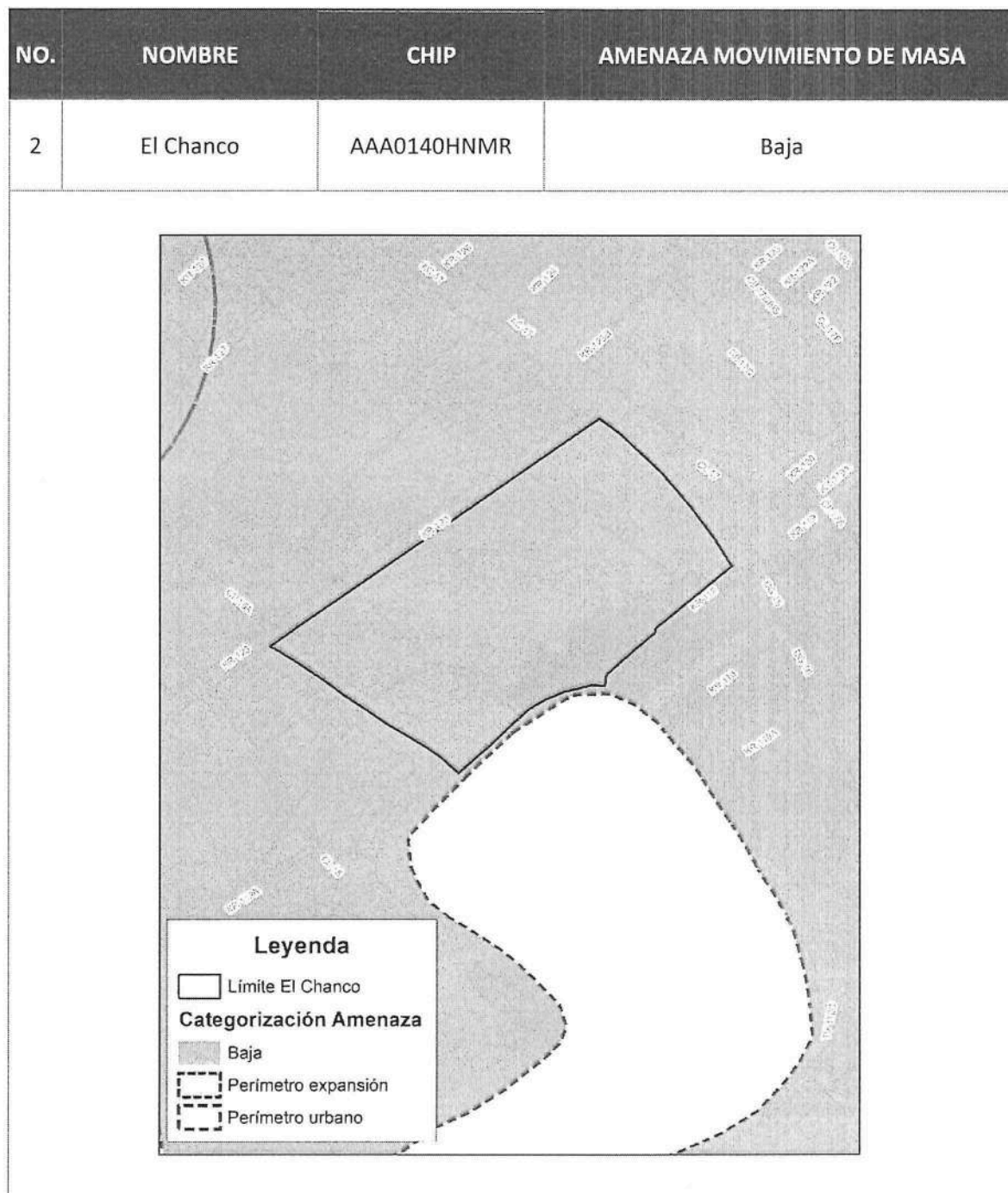
No.	Nombre	CHIP	Amenaza inundación
1	El Chanco	AAA0140HNMR	Alta mitigable



Fuente: Elaboración propia



*Ilustración 11 Amenaza por remoción en masa AAA0140HNMR*



*Fuente: Elaboración propia*

*Ilustración 12. Área de Manejo Diferenciado*

No.	Nombre	CHIP	AMD
1	El Chanco	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

En el caso del predio identificado con CHIP **AAA0140HNMR** ámbito del Plan Parcial “**El Chanco**” adoptado mediante Decreto Distrital 589 de 2018, le aplican las normas vigentes al momento de su radicación, Artículo 32 del Decreto Distrital 190 del 2004, Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006 y Decreto Distrital 436 de 2006.

El predio cuenta con un área de 20.300 metros cuadrados, 2.3 ha, en un único predio y un solo propietario y gestor. A continuación, se describen los linderos del predio:

**Tabla 11: Linderos AAA0140HNMR**

Límite	Desarrollo / Urbanización	Plano No.	Acto Administrativo	Observaciones
Noreste	Avenida Centenario	F394/1-03	Decreto Distrital 190 de 2004	Vía tipo V-1 de 64,00 metros de ancho sin construir en su sección definitiva, faltan andenes.
Noroeste	Industrias Thury Ltda.	F404/4-00	Resolución 612 del 3 de septiembre de 1992	Desarrollado – Consolidación de Sectores urbanos Especiales
Noroeste	Melec	F368/3	Resolución 181 del 18 de abril de 1998	Desarrollado – Consolidación de Sectores urbanos Especiales
Sureste	Concretos Bogotá Planta Fontibón	F349/3-00		Desarrollado – Consolidación de Sectores urbanos Especiales
Sureste	Meandro del Say		Decreto Distrital 190 de 2004	Sistema de Áreas Protegidas (Parque

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificac No.  
LAT - 1018



				Ecológico Distrital Humedal del Say)
Suroeste	Urbanización La Estancia	CU2 F394/4- 04	Resolución CU"- 99-249 del 13 de diciembre de 1999	Desarrollado

*Fuente: Elaboración propia con Información del DTS del Decreto Distrital 589 de 2018*

Finalmente, es importante indicar que a los dos predios anteriormente analizados les aplica las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el Distrito Capital" y el Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo y se establece la metodología para el reparto de cargas y beneficios".

#### 4. ESTUDIO Y APLICACIÓN DE CRITERIOS Y VARIABLES DE TIPO JURÍDICO EN ÁMBITOS DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO ADOPTADOS.

Una vez realizado el análisis jurídico, se debe evaluar la pertinencia de declarar los predios como de desarrollo prioritario. Este análisis tiene como objetivo principal verificar que no existan condiciones jurídicas que impliquen, en términos de pertinencia, una objeción para la inclusión del predio en la declaratoria.

Teniendo en cuenta los lineamientos dictados en el presente documento técnico, se debe analizar el folio de matrícula inmobiliaria de los dos predios de forma cronológica e identificar aquellos aspectos jurídicos, 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.

Una vez se cuenta con este análisis, se debe determinar la pertinencia o no de declarar los predios de desarrollo prioritario. Con la información de partida se identificaron los criterios jurídicos para clasificar los **planes parciales de desarrollo con opción a declarar e identificar las variables de priorización y seleccionar los predios viables sin desarrollar**, así:

1. Análisis del Folio de Matrícula Inmobiliaria.

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

1.2 Identificación de gravámenes, limitaciones o afectaciones.

1.2.1 Identificación de medidas cautelares.

1.2.2 Identificación de gravámenes, limitaciones o afectaciones.

**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. A continuación, se relacionan los folios de matrícula inmobiliaria de los predios viabilizados:

*Tabla 10 Folios de matrícula Inmobiliaria*

No.	CHIP	Folio de matrícula inmobiliaria
1	AAA0151DTEP	50S-118058
2	AAA0140HNMR	50C-599511

*Fuente: Elaboración propia*

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.

#### 4.2. 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, 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.

#### **4.3. IDENTIFICACIÓN DE MEDIDAS CAUTÉLARES, GRAVÁMENES, LIMITACIONES O AFECTACIONES**

La identificación de medidas cautelares, gravámenes, limitaciones o afectaciones que puedan tener los predios se hace con el fin de verificar que estos puedan cumplir el objeto de la declaratoria y en caso de ser necesario puedan ser enajenados 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.

##### **4.3.1. IDENTIFICACIÓN DE 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.



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 se 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.

De acuerdo con lo anterior, se realizó el análisis de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-118058 (Plan Parcial Portal de San Bernardino) y 50C-599511 (Plan Parcial el Chanco), con el fin de revisar las condiciones jurídicas e identificar posibles medidas cautelares, que recaigan sobre los predios encontrándose lo siguiente:

**Tabla 11 Medidas cautelares**

No.	CHIP	Medidas Cautelares
1	AAA0151DTEP	Anotación No 27: 0427 embargo ejecutivo con acción personal
2	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

El análisis jurídico realizado frente al predio identificado con CHIP AAA151DTEP, denominado *Portal de San Bernardino*, el cual presenta un embargo judicial (Anotación No. 27), permite establecer que dicha medida cautelar no constituye impedimento legal para la expedición de una licencia urbanística y posterior proceso de urbanización. Esta conclusión se sustenta en el marco normativo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, así como en la Resolución 1025 de 2021 y los conceptos emitidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (1200-E2-029238 del 23 de abril del 2009) (2016EE0023190 del 18 de marzo del 2016), el licenciamiento urbanístico es una manifestación de función pública con fines estrictamente técnicos y regulatorios, y no debe confundirse con un mecanismo de definición de la propiedad.

#### 4.3.2. IDENTIFICACIÓN DE 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:

**Tabla 12 Hipotecas**

No.	CHIP	Hipoteca
1	AAA0151DTEP	No Registra
2	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

**Hipotecas:** La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no por esto dejan de permanecer al deudor (Artículo 2432, Código Civil).

**Tabla 13 Servidumbres**

No.	CHIP	Servidumbres
1	AAA0151DTEP	No Registra
2	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

**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).

**Tabla 14 Usufructos**

No.	CHIP	Usufructos
1	AAA0151DTEP	No Registra
2	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

**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).

**Tabla 15 Plusvalía**

No.	CHIP	Plusvalía
1	AAA0151DTEP	No Registra
2	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

**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:

**Tabla 16 Vivienda familiar**

No.	CHIP	Vivienda Familiar
1	AAA0151DTEP	No Registra
2	AAA0140HNMR	No Registra

*Fuente: Elaboración propia*

## CIERRE Y CONCLUSIONES DE APLICACIÓN DE CRITERIOS JURÍDICOS

Del análisis del análisis detallado del predio identificado con CHIP AAA0140HNMR y Plan Parcial de Desarrollo El Chanco UG1 – Con único propietario (CONSTRUCTORA J. ORTIZ G. & CIA. S. en C. con Nit. 830036270-9, se observa que el predio no cuenta con medidas cautelares, gravámenes, limitaciones o afectaciones, por lo tanto, no tiene implicaciones de tipo jurídico que afecte su declaratoria como de desarrollo prioritario, según los criterios establecidos en la metodología.

Del análisis detallado del predio identificado con CHIP AAA0151DTEP, y Plan Parcial de Desarrollo Portal San Bernardino -Con dos propietarios (**TORRES MESA DIANIL con CC: 39527578 y FUNDACIÓN POR LOS DESEMPLEADOS, DESAMPARADOS Y DESCUIDADOS POR EL ESTADO con Nit. 8300929854**), se observa que el predio no cuenta con gravámenes, limitaciones o afectaciones, de igual forma se observa que el predio cuenta con una medida cautelar - **embargo ejecutivo con acción personal (Anotación No. 27)** y que dicha condición no limita el cumplimiento de los fines de la presente declaratoria.

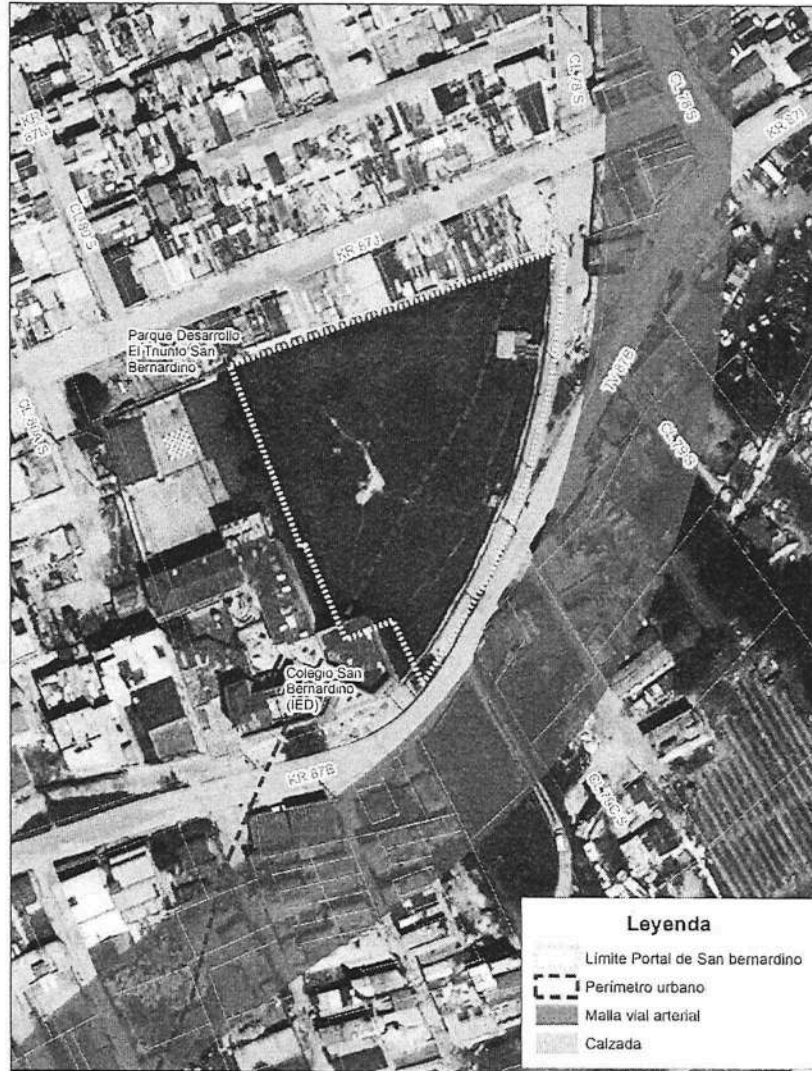
### 4.3.3. ANÁLISIS EN CAMPO

El análisis de campo es un estudio que se realiza en terreno, en el cual se recopila información de las condiciones físicas actuales con el fin de tener una visión actual del desarrollo urbanístico del mismo. Para esto es importante contar con la información que se describe a continuación:

1. **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.
2. **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.
3. **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.

4. **Forma:** Esta variable está referida a la geometría del predio y su relación con un polígono de geometría regular o irregular.
5. **Pendiente:** Tiene relación con la inclinación del suelo del predio y se categoriza en plana, inclinada y empinada.
6. **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.
7. **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.

Ilustración 13 PREDIO AAA0151DTEP



Para el seguimiento a planes parciales adoptados que realiza la Subdirección de Gestión del Suelo se adelanta una visita a terreno semestral con el fin de evidenciar el estado de desarrollo. Durante la última visita realizada el 15 de noviembre de 2024 se encontró lo siguiente:



Tabla 17. Observaciones informes técnico de visita.

AAA0151DTEP	
<b>Accesibilidad:</b>	Cuenta con acceso por la Calle 78 Sur y por la carrera 87 B donde está proyectada la construcción de la Avenida San Bernardino, la cual es una vía de la malla vial arterial que recorre de norte a sur la localidad de Bosa. El estado actual de la vía no cuenta con capa asfáltica, aunque cuenta con andenes de la Ciclo alameda el Porvenir. No se tiene rutas del SITP en un rango de 100 metros.
<b>Ocupación:</b>	El predio no presenta ocupaciones en su interior. Cuenta con cerramiento perimetral en lámina metálica.
<b>Cobertura:</b>	Se pudo observar cobertura vegetal de pastos, no se observa cobertura de árboles en su interior.
<b>Forma:</b>	El predio presenta forma triangular.
<b>Pendiente:</b>	No se observa declive en el terreno o una inclinación pronunciada.
<b>Licencias:</b>	No cuenta con actos administrativos de licenciamiento.
<b>Actividad</b>	No se evidencia ningún uso al interior del predio.

*Fuente: Elaboración propia*

**Nota:** En atención al numeral 7 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, 7. **Vigencia de los Planes Parciales.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los Planes Parciales que no cuenten con término de vigencia deberán ser modificados a petición del interesado dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigor el Decreto 555 de 2021. Transcurridos los dos (2) años sin que se presente la solicitud de modificación, la administración distrital iniciará de oficio la modificación de los respectivos actos administrativos a fin de determinar la vigencia respectiva. Para el caso del Plan Parcial Portal de San Bernardino (predio AAA0151DTEP) que no quedó establecida una vigencia, por lo que se espera esta sea expedida de oficio por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Parágrafo.** En todos los casos, los interesados podrán manifestar de forma expresa y por escrito, la voluntad de acogerse totalmente a las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Registro Fotográfico visita 15 de noviembre de 2024

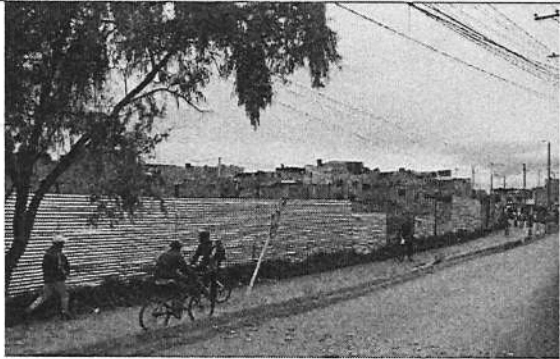



Accesibilidad	Accesibilidad
	
Cerramiento	Cerramiento
	

Ilustración 14 PREDIO AAA0140HNMR


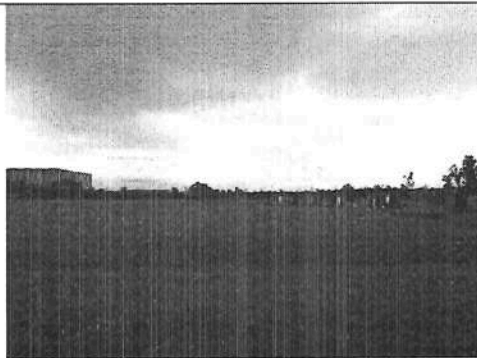






Para el predio AAA0140HNMR se evidencio durante la última visita realizada el 7 de febrero de 2025 lo siguiente:

AAA0140HNMR	
<b>Accesibilidad:</b>	<p><b>Avenida Calle 17:</b> malla vial arterial, recorre la Localidad de Fontibón en sentido oriente occidente. Es una vía de carácter regional que conecta con los municipios de Sabana de Occidente.</p> <p><b>Carrera 123:</b> malla vial local, una vía en doble calzada que se encuentra pavimentada. Cuenta con 2 paraderos del SITP (229A07 y 292A07) en un rango de 100 metros.</p>
<b>Ocupación:</b>	Se observan locales en materiales provisionales sobre la Carrera 123 que prestan un uso de taller de motos y bicitaxis y un local de servicios alimentarios sobre la avenida Calle 17. Se observa cerramiento perimetral con rejas metálicas, malla eslabonada y poli sombra.
<b>Cobertura:</b>	Se pudo observar cobertura vegetal de pastos, y algunos individuos arbóreos de las especies acacia sabanera, eucalipto común y sauco, ubicados principalmente en el perímetro del predio.
<b>Forma:</b>	El predio presenta forma regular, con líneas rectas sobre los límites de las Calles 15 A y 13 y la Carrera 123. Sobre el lindero oriental presenta una forma sinuosa en el límite con el Humedal Meandro del Say.
<b>Pendiente:</b>	No se observa declive del en el terreno o una inclinación pronunciada.
<b>Licencias:</b>	<p>La curaduría urbana número 4 en cabeza del arquitecto Mauro Arturo Baquero aprobó el proyecto urbanístico general del Proyecto denominado Urbanización el Chanco, Resolución 11001-4-22-0877 ubicado en la DG 16 No. 119 – 35, localidad de Fontibón, la cual que ejecutoriada el 28 de noviembre de 2022 y determino lo siguiente:</p> <p>Aprobar el urbanístico general del proyecto denominado Urbanización el Chanco y licencia de urbanismo en la modalidad de Desarrollo para la etapa 1 A.</p>

	<p>Que, mediante dicho acto administrativo, se aprobaron los Planos urbanísticos CU4F394/4-18, CU4F394/4-189, CU4F394/4-20, cuyas determinaciones físico-espaciales quedan determinadas, así mismo, se asignó el plano CU4F394/4-20, para la etapa 1 A.</p> <p>La vigencia de la licencia de urbanismo para la etapa 1 A es de 36 meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables hasta por 12 meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del decreto Nacional 1783 de 2021.</p>
<b>Actividad</b>	Se observan locales comerciales que prestan servicios especializados y servicios alimentarios. En la parte posterior del predio se observan servicios recreo deportivos con canchas de entrenamiento para futbol, así como parqueaderos.

**Registro Fotográfico visita 7 de febrero de 2025**

<b>Accesibilidad</b>	<b>Vista Interior</b>
	
<b>Uso Parqueadero</b>	<b>Cerramiento</b>

	
Locales Comerciales Provisionales	Uso Cancha Deportiva
	

## 5. COMUNICACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En cumplimiento del debido proceso, consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, y conforme a los pronunciamientos de jueces de la república, sobre la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa como forma de garantizar el derecho de defensa, contradicción y práctica de pruebas durante la actuación administrativa, es preciso señalar que, según el artículo 34 de la Ley 1437 de 2011, toda actuación administrativa debe sujetarse al procedimiento administrativo común y principal establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), salvo disposición en contrario contenida en leyes especiales.

En el caso particular de las declaratorias de desarrollo prioritario, reguladas por los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, al no establecerse en dicha norma un procedimiento específico, resulta aplicable el procedimiento previsto en la Ley 1437 de 2011. Esta interpretación ha sido ratificada por distintas providencias judiciales, entre las que se



destacan: la sentencia del 29 de julio de 2019, radicado No. 2500023410020130167900, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección A, con ponencia de la magistrada Claudia Elizabeth Lozzi Moreno; y la sentencia del 3 de marzo de 2016, radicado No. 11001333400320150029100, emitida por el Juzgado 3 Administrativo del Circuito de Bogotá, entre otras.

En concordancia con lo anterior y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 35 del CPACA, el cual establece la obligación de informar a los interesados sobre el inicio de las actuaciones administrativas para garantizar su participación, la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat procedió a comunicar oportunamente a los propietarios de los dos predios preseleccionados, del inicio de la actuación administrativa.

Una vez recibidas las manifestaciones de los propietarios en ejercicio de su derecho de defensa, estas fueron atendidas y respondidas de manera clara, oportuna y motivada por parte de la Subdirección de Gestión del Suelo, explicando las razones por las cuales los predios continuaban en análisis por parte de la entidad. Finalmente, se les informó que cualquier decisión respecto de su inclusión en la declaratoria de desarrollo prioritario sería adoptada mediante acto administrativo y notificada en debida forma a todos los interesados.

*Tabla 18 Comunicaciones previas*

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	RADICADA SALIDA	FECHA	RADICADA ENTRADA	FECHA	RADICADA SALIDA	FECHA
AAA0151DTEP	BOSA	2-2025-25035	19/05/2025				
AAA0151DTEP	BOSA	2-2025-22660	8/05/2025	1-2025-27235	14/05/2025	2-2025-28749	3/06/2025

AAA0140HNMR	FONTIBON	2-2025- 22663	8/05/2025	1-2025- 28437 1-2025- 28462	19/05/2025	2-2025- 29320	05/06/2025
-------------	----------	------------------	-----------	--------------------------------------	------------	------------------	------------

*Fuente: Elaboración propia*

## 6. CONCLUSIONES GENERALES

Para concluir es importante señalar que desde la administración distrital y el Plan de Desarrollo Bogotá D.C. “Bogotá Camina Segura”, adoptado mediante el Acuerdo Distrital 927 de 2024, se tiene como objetivo el de *“mejorar la calidad de vida de las personas garantizándoles una mayor seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y un acceso más justo a bienes y servicios públicos, fortaleciendo el tejido social en un marco de construcción de confianza y aprovechando el potencial de la sociedad y su territorio a partir de un modelo de desarrollo comprometido con la acción climática y la integración regional”*.

*Que, en cumplimiento de este objetivo, desde la secretaria Distrital del Hábitat se busca aportar a la gestión, proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, mediante la habilitación de suelo en la ciudad, aportando a la meta de gestionar 90 hectáreas de suelo útil habilitado para la producción de soluciones habitacionales con soportes urbanos adecuados.*

Para esto, la Subdirección de Gestión del Suelo cuenta entre otros, con el instrumento de las Declaratorias de Desarrollo prioritario, Construcción Prioritaria y habilitación de edificaciones en los términos previstos en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Distrital 927 de 2024, y el Decreto Distrital 555 de 2021. Así mismo, se cuenta con el seguimiento de los Planes Parciales adoptados, entre los que se encuentran los Planes Parciales en Tratamiento de Desarrollo en los cuales se tiene un inventario de suelo disponible urbanizable no urbanizado.

Con el fin de movilizar este suelo se identificaron los predios definitivos para la actual Declaratoria:

*Tabla 19. Predios seleccionados*

No.	CHIP	Folio de matrícula inmobiliaria
1	AAA0151DTEP	50S-118058
2	AAA0140HNMR	50C-599511

*Fuente: Elaboración propia*

Así mismo, dado que el suelo disponible en la ciudad en tratamiento de desarrollo es cada vez más escaso, es necesario que el suelo que aún no se ha desarrollado y que se identificó en el seguimiento de planes parciales adoptados, se desarrolle para disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad y evitar una posible especulación inmobiliaria y un encarecimiento del precio de las viviendas.

Para este proceso, se aplicó la experiencia de las anteriores declaratorias, se aplicaron criterios técnicos y jurídicos (análisis del folio de matrícula inmobiliaria) para la selección de los predios dentro de la Declaratoria. Igualmente se adelantó el estudio normativo detallado realizado previo a la declaración de los inmuebles, el cual 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.

## BIBLIOGRAFÍA

### MARCO NORMATIVO:

- **Constitución Política de 1991.**
- **Código Civil.**
- **Ley 9 de 1989** *Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.*
- **Ley 70 de 1993** *Por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política.*
- **Ley 153 de 1887** *Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la ley 61 de 1886 y la 57 de 1887.*
- **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.*
- **Ley 1579 de 2012** *Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.*
- **Ley 1597 de 2012.** *Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.*
- **Ley 1077 de 2015** *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.*

### ACUERDOS DISTRITALES

- **Acuerdo Distrital 927 de 2024** *“Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”*

### DECRETOS DISTRITALES

- **Decreto Distrital 190 de 2004** *Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.*
- **Decreto Distrital 327 de 2004** *Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.*
- **Decreto Distrital 194 de 2006** *“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Portal de San Bernardino”, ubicado en la localidad de Bosa”*

- **Decreto Distrital 436 de 2006** *"Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo y se establece la metodología para el reparto de cargas y beneficios"*
- **Decreto Distrital 121 de 2008** *Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat*
- **Decreto Distrital 589 de 2018** *Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado "El Chanco", ubicado en la localidad de Fontibón.*
- **Decreto Distrital 555 de 2021** *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*

#### RESOLUCIONES:

**Resolución 273 de 2023** "Por el cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda – PAV"

#### CIRCULARES

- **Circular No. 018 del 19 de julio de 2004** Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Asunto: Primacía del derecho sustancial sobre las formalidades. Derecho Fundamental al Debido Proceso.

#### PROCEDIMIENTOS

- **PM02-PR06** Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
- **PM02-PR08** Procedimiento seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de planes parciales de desarrollo y/o renovación urbana

#### MARCO JURISPRUDENCIAL.

- Sentencia del 29 de julio de 2019, radicado No. 2500023410020130167900, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección A, con ponencia de la magistrada Claudia Elizabeth Lozzi Moreno
- Sentencia No. C-389/94, Corte Constitucional.

## GLOSARIO

- **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 mediante las licencias de urbanización, en las cuáles se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuáles se expedirán las licencias de construcción.
- **ÁREA BRUTA:** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado (s) por un plan parcial.
- **ÁREA UTIL:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- **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.
- **CHIP:** Es el código homologado de identificación predial que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro (UAECD) a cada predio del Distrito Capital.
- **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.

- **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).
- **NÚMERO DE PROPIETARIOS:** Es el número total de personas (naturales o Jurídicas) que tienen el derecho real de la propiedad del inmueble.
- **NORMATIVIDAD:** Normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o desarrollado urbanísticamente.
- **PREDIO:** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.
- **PLAN PARCIAL:** Instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.
- El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones respectivas y todas aquellas que las adicionen o complementen.
- **PLANO:** De acuerdo con el plano complementario o nombrado en el acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, se nombra de manera particular la zona objeto de legalización o de urbanización, la cual será tomada en cuenta para el respectivo estudio.

- **PLANO TOPOGRÁFICO:** Los planos topográficos son dibujos que muestran las principales características físicas del terreno, tales como edificaciones, cercas, caminos, ríos, lagos y bosques, así como las diferencias de altura que existen entre los accidentes de la tierra tales como valles y colinas (llamadas también relieves verticales), se basan en los datos que se recogen durante los levantamientos topográficos.
- **PLANO URBANÍSTICO:** Es la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: Afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.
- **PROPIETARIO:** Persona natural o jurídica titular del derecho real de propiedad sobre una cosa corporal o incorporeal 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.
- **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las 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.
- **TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO:** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.
- **USO DEL SUELO:** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con

las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

- **INFORME TÉCNICO DE VISITA:** Es el documento en el cual constan los resultados de la visita y/o revisión en los sistemas y plataformas digitales para verificar el estado de desarrollo físico de los predios conforme a lo establecido en el numeral 1.3 del presente procedimiento.

TABLA 17 COMUNICACIONES PREVIAS

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	<u>Radicado salida</u>	Fecha	<u>Radicado entrada</u>	<u>Radicado salida</u>	Fecha
AAA0151DTEP	BOSA	2-2025-25035	19/05/2025			
AAA0151DTEP	BOSA	2-2025-22660	8/05/2025	1-2025-27235	2-2025-28749	3/06/2025
AAA0140HNMR	FONTIBON	2-2025-22663	8/05/2025	1-2025-28437 1-2025-28462	2-2025-29320	05/06/2025

Fuente: Elaboración propia

1245- 21 NOV 2025



SECRETARÍA  
JURÍDICA  
DISTRITAL



Bogotá D.C., 19 de noviembre de 2025

## **CERTIFICACIÓN DE PUBLICACIÓN PROYECTOS DE ACTOS ADMINISTRATIVOS**

Por medio de la presente certificación nos permitimos informar que el proyecto de acto administrativo "Por medio de la cual se identifican y declaran dos (2) predios de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones" publicado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT - SDHT el 10 de noviembre de 2025 a las 10:58 a. m. estuvo disponible para publicaciones y comentarios hasta el día 18 de noviembre de 2025 a las 11:59 p. m..

El acto administrativo no tuvo comentarios por parte de la ciudadanía.

Cordialmente,

**Oficina De Tecnologías De La Información Y Las Comunicaciones**

Sistema Integrado de Información de la Secretaría Jurídica Distrital (LegalBog)

Carrera 8 No. 10 – 65  
Código Postal: 111711  
Tel: 3813000  
[www.bogotajuridica.gov.co](http://www.bogotajuridica.gov.co)  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2311520-FT-019 Versión 02



SECRETARÍA  
JURÍDICA  
DISTRITAL



*Nota. La presente certificación se emite de forma automática por el Sistema Integrado de Información de la Secretaría Jurídica Distrital (LegalBog)*

Carrera 8 No. 10 – 65  
Código Postal: 111711  
Tel: 3813000  
[www.bogotajuridica.gov.co](http://www.bogotajuridica.gov.co)  
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA  
2311520-FT-019 Versión 02