

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

**LA SUBSECRETARÍA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL
HÁBITAT,**

De conformidad con las competencias legales, en especial con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1437 de 2011, la Ley 388 de 1997, así como de las facultades conferidas por el Acuerdo Distrital 257 de 2006, el Decreto Distrital 653 de 2025, *“Decreto Distrital Único del Sector Hábitat”* que compiló el Decreto Distrital 510 de 2025, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia 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 3° de la 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”, establece como fines del ordenamiento del territorio:

“(...) 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 virtud de lo establecido en el numeral 4° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, así como en los artículos 2.2.2.1.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015, 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024, 539 y subsiguientes del Decreto Distrital 555 de 2021, “Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”, la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la No. 1226 del 21 de noviembre de 2025 “Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones”.

Que dentro de los predios identificados y declarados para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, se encuentra el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 1498981 y CHIP AAA0085OARJ, ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá.

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

Que verificado el folio de matrícula inmobiliaria del predio en mención, se pudo establecer que el propietario de este es el señor MANUEL ALFREDO ULLOA RODRÍGUEZ, identificado con C.C. No. 79.547.778, quién se notificó el doce (12) de diciembre de 2025.

Que mediante oficio radicado el veintitrés (23) de diciembre de 2025, bajo el radicado No. 1-2025-65204, el señor MANUEL ALFREDO ULLOA RODRÍGUEZ, identificado con C.C. No. 79.547.778 presentó recurso de reposición en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025.

Que respecto a la competencia para resolver los recursos de reposición, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado mediante la Ley 1437 de 2011, en el numeral 1° del artículo 74, establece que este debe interponerse ante el funcionario que expidió el acto administrativo, para que lo aclare, modifique, adicione o revoque. Sin embargo, para el caso de actos administrativos mediante los cuales se resuelvan recursos de reposición interpuestos en contra de los actos mediante los cuales la Secretaría Distrital del Hábitat haya realizado declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria, dicha facultad ha sido delegada en la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, es la competente para resolver la presente solicitud de revocatoria directa, de conformidad con el numeral 1 del artículo 28 y artículo 347 del Decreto Distrital 653 de 2025, “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de 2025, y el numeral 1.2. del artículo 1 de la Resolución SDHT 723 de 2017.

Que conforme a lo expuesto, procede esta Subsecretaría a estudiar y decidir sobre el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1°. Procedencia del Recurso de Reposición:

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado mediante la Ley 1437 de 2011, desarrolla la procedencia y trámite de los recursos en contra de los actos administrativos, en el Título IV, artículo 74 y subsiguientes, de manera que para establecer la precedencia del recurso objeto de pronunciamiento, es necesario analizar si se da cumplimiento a los requisitos formales del mismo.

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

En este orden de ideas, conforme al numeral 1° del artículo 74 ibidem, el recurso de reposición, debe presentarse ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. De igual manera, atendiendo el artículo 76 del CPACA, deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso.

Así mismos, se debe cumplir con los requisitos señalados en el artículo 77 de la norma en mención, los cuales son:

- “1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.”*

Conforme a lo anterior, el escrito que contiene el recurso de reposición fue presentado por el señor MANUEL ALFREDO ULLOA RODRÍGUEZ, identificado con C.C. No. 79.547.778, quién dispone de la capacidad para hacerlo por tratarse del propietario del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 1498981 y CHIP AAA0085OARJ, ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá, es decir, fue presentado directamente por el interesado.

Teniendo en cuenta que la notificación del acto impugnado se realizó el el doce (12) de diciembre de 2025 al señor MANUEL ALFREDO ULLOA RODRÍGUEZ, identificado con C.C. No. 79.547.778, que el plazo para interponer el recurso es de diez (10) días hábiles después de practicada la notificación, que el plazo para presentar el recurso expiró el veintinueve (29) de diciembre de 2025 y que el señor Ulloa Rodríguez lo radicó el veintitrés (23) de diciembre de 2025, bajo el consecutivo No. 1-2025-65204, se entiende que el mismo fue presentado dentro de la oportunidad legal.

De igual manera, se observa que el recurso se encuentra debidamente sustentado, sin que se haya solicitado la práctica de pruebas por parte del recurrente y que además, se señala con

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

claridad el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica a la cual puede ser notificado, todo lo cual representa que el recurso objeto de pronunciamiento cumple con los requisitos legales, dando lugar a su análisis y resolución.

2°. Argumentos del recurrente y análisis del despacho:

Señala el recurrente, que el recurso “tiene como finalidad poner en conocimiento de la entidad que el inmueble se encuentra actualmente en proceso de habilitación, adelantando de manera progresiva y responsable las acciones necesarias para su adecuación conforme a la normativa vigente.

En particular, me permito informar que:

- 1. Se ha iniciado el retiro de objetos, enseres y elementos existentes en el inmueble, con el fin de dejar el predio en condiciones adecuadas para su intervención técnica y constructiva.*
- 2. De manera paralela, me encuentro encaminando el proceso para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, cumpliendo con los requisitos legales y urbanísticos exigidos por las autoridades competentes.*
- 3. Mi intención es regularizar plenamente la situación del predio, garantizando su uso conforme a la normatividad urbanística y evitando cualquier afectación al ordenamiento urbano o a terceros.*

En ese sentido, solicito respetuosamente que se tengan en cuenta las actuaciones adelantadas y la voluntad manifiesta de cumplimiento, y que el proceso administrativo considere que el inmueble no se encuentra en estado de abandono ni de uso irregular, sino en una fase activa de adecuación.

Por lo anterior, solicito se reconsidere la decisión adoptada, o en su defecto, se otorgue un plazo razonable para culminar las actuaciones necesarias dentro del proceso de habilitación y licenciamiento. (...)”

En relación con la expedición de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, mediante la cual se identifican y declaran para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, esta deriva de los antecedentes normativos que se encuentran condensados en la parte considerativa de dicho acto administrativo, siento pertinente en el presente caso reiterar, que el numeral 4° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP

AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

64 de la Ley 1537 de 2012, consagra la declaratoria de habilitación y uso prioritario, como un instrumento de gestión de suelo cuya obligación le resulta aplicable a los inmuebles abandonados, subutilizados o no utilizados en más de un 60% de su área construida cubierta, que no sean habilitados y destinados a usos lícitos.

Así las cosas, con base en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, en la construcción del documento técnico de soporte que hace parte integral del acto administrativo impugnado, se tuvieron en cuenta los siguientes factores, para efectos de establecer el porcentaje de abandono, de sub utilización o de no utilización de los inmuebles declarados de uso prioritario mediante, al que se refiere la norma. Esto son: **1. Criterios relacionados con la escala urbana – análisis de norma**, con los que se buscó establecer que los predios se encontrasen en suelo urbano, en sectores compatibles con el uso residencial y con posibilidad de habilitar y poner en uso en los tiempos establecidos por la citada Ley; **2. Criterios de escala de edificación**, a través de los que se verificaron y ponderaron las condiciones de uso catastral, vetustez y estado de la estructura reportados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en cuanto a las edificaciones analizadas; **3. Localización en áreas de oportunidad en polígonos de revitalización**, los cuales se tuvieron en cuenta en polígonos de revitalización con el propósito de contribuir a la alineación territorial con la apuesta institucional en las áreas priorizadas para la inversión pública y la gestión de proyectos de hábitat; **4. Validación remota e inspección en sitio de los aspectos físicos y reales de la edificación**, a efectos de verificar el estado de abandono, subutilización o no utilización de más del 60% de su área construida cubierta se realizó una inspección visual remota y en sitio, obteniendo como resultado la identificación de edificaciones que reúnen las condiciones a las que hace referencia la Ley; **5. Levantamiento de información secundaria de servicios públicos**, para lo cual se consultó a las empresas prestadoras de servicios públicos de energía eléctrica y agua potable de la ciudad, sobre el consumo de dichos servicios, con el fin de identificar patrones de consumo indicativos con los que pudiera corroborar cualquier de las tres condiciones establecidas en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y **6. Análisis jurídico**, a través del cual se estudiaron los certificados de libertad de los predios, para verificar propietarios, existencia de gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares, con el fin de determinar que los inmuebles pudieran cumplir con la función social de la propiedad.

Además, con el objetivo de garantizar el derecho a la defensa y el debido proceso, la Secretaría Distrital del Hábitat, 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

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

actuación administrativa de la declaratoria de habilitación y uso prioritario de edificaciones, remitiendo a las direcciones físicas y electrónicas registradas en la base de datos suministrada por la Secretaría Distrital de Hacienda (SDH), las comunicaciones a los propietarios y/o poseedores de los predios identificados y declarados para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, que para el caso que nos ocupa, en relación con el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 1498981 y CHIP AAA0085OARJ, ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá, se surtieron de la siguiente manera:

- Radicado No. 2-2025-32173 del 17 de junio de 2025: Comunicación previa al inicio de la actuación administrativa – Declaratoria de Habilitación y uso prioritario de edificaciones, predio AAA0085OARJ.
- Radicado No.1-2025-50327 del 26 de septiembre de 2025: Respuesta a la Comunicación previa al inicio de la actuación administrativa – Declaratoria de Habilitación y uso prioritario de edificaciones, predio AAA0085OARJ.
- Radicado No. 2-2025-63575 del 8 de octubre de 2025: Respuesta al oficio con Radicado No.1-2025-50327, predio AAA0085OARJ - DHUPE.

Adicionalmente al envío de las comunicaciones a través de los medios de los que dispuso la Secretaría Distrital del Hábitat, tales como: direcciones de los predios, correos electrónicos y direcciones físicas de los contribuyentes, la entidad procedió a publicar un aviso de comunicación en la página WEB de la entidad día 05 de agosto de 2025 – Comunicación Previa al Inicio de la Actuación Administrativa de Declaratoria de Habilitación y Uso Prioritario de Edificaciones -, el cual estuvo visible por 5 días hábiles, con el fin de dar a conocer la respectiva información a la comunidad en general y otorgar un plazo de cinco (5) días hábiles para ejercer el derecho de defensa.

Además, la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa se fijó en la cartelera física de la Secretaría Distrital del Hábitat del 6 al 8 de octubre de 2025, según consta en la constancia de fijación y desfijación que hace parte integral de la resolución impugnada.

De acuerdo con lo expuesto, previo a la expedición y notificación de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, tanto los propietarios como los poseedores de los inmuebles identificados y declarados para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, tuvieron la oportunidad de expresar sus argumentos y aportar las pruebas tendientes a demostrar que

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

estos no se encontraban abandonados, ni subutilizados o no utilizados en más de un 60% en su área construida cubierta, para lo cual, el recurrente haciendo uso de su derecho, presentó las manifestaciones del caso, las cuales no fueron lo suficientemente determinantes para la entonces Subdirección de Gestión del Suelo, para efectos de desvincular el inmueble objeto de pronunciamiento, de los identificados y declarados en el artículo 1° del acto administrativo de marras.

Ahora bien, en relación con el plazo de dieciocho (18) meses, otorgado en Parágrafo 1° de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025 para que el propietario y/o poseedor adelanten las acciones necesarias que permitan y dispongan la habilitación y uso de las edificaciones, acorde con lo previsto en las normas urbanísticas vigentes, es de advertir que el mismo no obedece a un actuar caprichoso ni improvisado por parte de Secretaría Distrital del Hábitat, sino que deviene del imperativo legal sobre el cual se fundamentó la expedición del acto administrativo recurrido, como lo es el numeral 4° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012.

Así las cosas y toda vez que el recurrente indica que ha iniciado actividades con el fin de dejar el predio en condiciones adecuadas para su intervención técnica y constructiva, tramitando de manera paralela la obtención de la correspondiente licencia de construcción, con el fin de regularizar plenamente la situación del predio, garantizando su uso conforme a la normatividad urbanística y evitando cualquier afectación al ordenamiento urbano o a terceros, por lo cual solicita que se tengan en cuenta las actuaciones adelantadas y la voluntad manifiesta de cumplimiento, para efectos de considerar que el inmueble no se encuentra en estado de abandono ni de uso irregular, sino en una fase activa de adecuación; sus afirmaciones no desvirtúan el hecho de que su inmueble se encuentra en estado de abandono, subutilización o no utilización en más de un 60% en su área construida cubierta, sino que por el contrario, reafirma las configuraciones de las condiciones que dieron lugar a la identificación y declaración para la habilitación y uso prioritario de edificaciones en relación con su predio.

Es así, que frente a su pedido de que se considere que el inmueble no se encuentra en estado de abandono ni de uso irregular, sino en una fase activa de adecuación, dicha solicitud no resulta viable en vía de reposición, toda vez que las condiciones por las expuestas en el recurso fueron precisamente las que dieron origen a la expedición de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, frente a lo cual, lo procedente es que el propietario y/o poseedor del predio, dentro del plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha en que quede

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”
en firme el precitado acto administrativo, inicie con las acciones necesarias que permitan y dispongan la habilitación y uso de la edificación.

Lo dicho hasta aquí es suficiente para NO REPONER la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025 en relación con el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 1498981 y CHIP AAA0085OARJ, ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá.

Finalmente, respecto a la petición subsidiaria de que se otorgue un plazo razonable para culminar las actuaciones necesarias dentro del proceso de habilitación y licenciamiento, en el evento de que no proceda el Recurso de Reposición, el artículo 54 de la Ley 388 de 1997 consagra la posibilidad de que el término otorgado para el desarrollo del predio, pueda ser prorrogado “(...) hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción, siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud. (...)” (resalte y subrayado fuera de texto)

También podrá solicitarse la prórroga “Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, frente a lo cual, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.” (resalte y subrayado fuera de texto)

Visto lo anterior, de manera inicial el plazo de dieciocho (18) meses para desarrollar el inmueble se considera suficiente, más sin embargo, si antes de que el mismo venciere, el propietario y/o poseedor puede solicitar la prórroga de dicho plazo, si considera que cumple con los requisitos definidos en el artículo previamente citado.

Que, en mérito de lo expuesto, la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat

RESOLUCIÓN No. 123 DE 20 FEB 2026

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025, en relación con el inmueble identificado con CHIP AAA0085OARJ y ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá”

RESUELVE:

Artículo 1.- NO REPONER la Resolución No. Resolución No. 1226 del 21 de noviembre de 2025 *“Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones”*, en relación con el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 1498981 y CHIP AAA0085OARJ, ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

Artículo 2.- NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al señor **MANUEL ALFREDO ULLOA RODRÍGUEZ**, identificado con C.C. No. 79.547.778 en su calidad de propietario del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C – 1498981 y CHIP AAA0085OARJ, ubicado en la Calle 70A BIS No. 17-15 de la ciudad de Bogotá, a la dirección de correo electrónico ulloamanuel@hotmail.com, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 — Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 3.- COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a la Dirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 4. – RECURSOS. Contra el presente acto administrativo no procede el recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

20 FEB 2026

ALBA CRISTINA MELO GÓMEZ
Subsecretaria Jurídica

Elaboró: Olga Alejandra Araque Solano- Contratista Subsecretaria Jurídica
Revisó: Alba Cristina Melo Gómez – Subsecretaria Jurídica